(134/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de registro imobiliário. Impugnação de confrontante acolhida pela Corregedoria Permanente, com remessa dos interessados à via judicial. Parte recorrente que manifesta concordância com o levantamento topográfico apresentado pela impugnante após defender a impugnação como infundada. Perda do objeto. Recurso não conhecido, com determinação.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra decisão da Corregedoria Permanente que rejeitou pedido de retificação administrativa de transcrição imobiliária, remetendo os interessados às vias ordinárias. A parte recorrente sustenta que seu levantamento topográfico está correto e apoiado em cerca de divisa que já existia na propriedade, de modo que a impugnação é infundada. Entretanto, após interposição do recurso, manifesta concordância com as demarcações realizadas pela impugnante.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se o recurso administrativo deve ser conhecido ou se restou prejudicado pela perda de objeto. Em caso de conhecimento, deve-se analisar se a impugnação apresentada é fundada.

III. Razões de decidir

3. O recurso perde objeto quanto a parte recorrente,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

após sustentar que a impugnação é infundada, concorda com a descrição do imóvel apresentada pela impugnante, reconhecendo erro em seus trabalhos técnicos. 4. O procedimento de retificação administrativa exige inexistência de lide. A via judicial se torna, portanto, necessária em caso de impugnação fundada sem transação amigável, conforme §6º do art. 213 da Lei n. 6.015/73 e item 136.20, Cap. XX, das NSCGJ. 5. Após interposição do recurso, o engenheiro-agrimensor da parte recorrente admitiu erro na demarcação, motivo pelo qual ela manifestou concordância com a descrição da impugnante, o que esvazia o objeto do recurso. Como não houve manifestação final da impugnante confirmando transação amigável e superação do litígio, o procedimento deve retornar ao Oficial para prosseguimento.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso não conhecido por perda de objeto (concordância posterior do requerente com a impugnação). 7. Procedimento devolvido ao Oficial de Registro de Imóveis para nova tentativa de transação e avaliação.

Tese de julgamento: "1. Com a concordância do recorrente com as demarcações realizadas pela impugnante, há perda do objeto recursal. A impugnação, portanto, não é infundada (erro na demarcação reconhecido pelo recorrente). 2. Possibilidade de devolução do procedimento ao Oficial para nova tentativa de conciliação e avaliação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

Legislação citada:

- Lei n. 6.015/73, art. 213, §6º.
- NSCGJ, subitens 136.19 e 136.20, Capítulo XX.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Benedito Silvério Ribeiro** contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos (fl. 414), a qual acolheu impugnação apresentada pela confrontante Rosana Perrotti e rejeitou o prosseguimento do pedido de retificação administrativa da transcrição n. 69.114 daquela serventia, remetendo os interessados às vias ordinárias (prenotação n. 87.035).

A parte recorrente alega que pretende a retificação da descrição tabular do imóvel por falta de correspondência à realidade; que todos os demais confrontantes concordaram expressamente com os trabalhos técnicos apresentados; que a sobreposição de terras apontada pela única impugnante refere-se a uma recente reconstrução da cerca antiga; que, para recolocação da cerca após incêndio, foi contratado engenheiro-agrimensor, Simir José Moreli Camelini Fioravanti; que foi apontada diferença em seu desfavor em relação à posição da antiga cerca e das áreas corretas de demarcação, com o que concordou; que a impugnante Rosana estava ciente e foi favorecida pela nova demarcação;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

que a impugnante chegou a enviar uma pessoa ao local da construção da nova cerca para verificar a demarcação; que tentou inúmeras vezes contatar a impugnante antes que fosse concluída a nova cerca, mas sem sucesso; que a impugnação é infundada por não estar instruída com qualquer elemento probatório idôneo, o que autoriza aplicação do subitem 135.19, Cap. XX, das NSCGJ; que ao MM. Juiz Corregedor Permanente competia julgar de plano a impugnação ou proceder a instrução sumária, o que não foi feito (fls. 417/422).

A impugnante trouxe aos autos novos documentos que traduziriam o correto levantamento topográfico de suas glebas por empresa especializada, ao lado de boletim de ocorrência (fls. 440/455).

A parte requerente, por sua vez, apresentou nova petição às fls. 456/459, juntando relatório emitido por Simir José Moreli Camelini Fioravanti, engenheiro-agrimensor.

Nova manifestação da impugnante Rosana veio às fls. 465/466, requerendo a manutenção da decisão recorrida.

A parte recorrente, esclareceu, então, que, no relatório juntado, o engenheiro-agrimensor admite que sua equipe demarcou equivocadamente o local físico, apesar da planta elaborada estar correta. Desta maneira, concordou com as descrições apresentadas pela impugnante, defendendo que discordância deixou de existir, de modo que averbação é possível sem encaminhamento do caso às vias ordinárias. Alternativamente, se não for este o entendimento correto, manifestou-se pelo regular processamento do recurso administrativo (fls. 467/470).

A impugnante, Rosana Perrotti, não voltou a se manifestar nos autos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 500/501).

É o relatório.

No mérito, o recurso restou prejudicado.

Vejamos os motivos.

O procedimento de retificação administrativa dos registros públicos tem como principal requisito a inexistência de lide, de modo que, apresentada qualquer impugnação sem transação amigável, a via judicial se torna necessária nos termos do §6º, do artigo 213, da Lei n. 6.015/73.

As Normas de Serviço da Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, prestigiando a qualificação do Oficial de Registro e a importância do procedimento extrajudicial, trouxeram pequena flexibilização a tal regra no subitem 136.20 de seu Capítulo XX, permitindo que seja julgada a fundamentação da impugnação, com afastamento daquela claramente impertinente ou protelatória:

> "*136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 136.19, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias*".

Como bem esclarece o dispositivo, tal julgamento deve se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

dar de plano ou após instrução sumária, não cabendo ao juiz corregedor permitir a produção de prova para que se demonstre a existência de óbice ao reconhecimento da retificação.

É dizer que, apresentada impugnação, deve-se apenas verificar se seu caráter é meramente protelatório ou completamente infundado.

Havendo qualquer indício de veracidade que justifique a existência de conflito de interesses, a via extrajudicial se torna prejudicada, devendo o interessado ingressar em juízo, sem prejuízo de utilizar-se dos elementos constantes do procedimento extrajudicial para instruir seu pedido.

No caso concreto, verifica-se que apenas Rosana Perrotti discordou das demarcações propostas pelo requerente (fls. 201/202, 237, 239/244). Os demais confrontantes, devidamente notificados, não se opuseram (fls. 162/163, 166, 168, 169, 170, 233/234).

Em sua impugnação, Rosana sustentou que a retificação dos limites entre as propriedades confrontantes teria sido fundamentada em cerca construída para evitar a passagem de animais, mas sem correspondência com a correta divisão das glebas, o que a prejudica.

O MM. Juiz Corregedor acolheu os fundamentos da impugnante para remeter os interessados à via judicial (fl. 414):

"*Vistos.*

Fls. 396/397, 401/404 e 413: Nos termos do artigo 213, § 6º, da Lei nº 6.015/1973, ante a divergência apontada, a fim de evitar-se dilação probatória no presente feito, com

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

fundamento, ainda, no item "136.20", Capítulo XX, Tomo II, Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, remeto os interessados às vias ordinárias, comunicando-se o Oficial de Registro de Imóveis desta comarca acerca do teor da presente decisão".

O recurso administrativo em análise, apoiado na tese de que a impugnação é infundada (subitem 136.19 do Cap. XX das NSCGJ[1]), se volta contra a decisão citada acima.

Ocorre que, após a interposição do recurso, a impugnante Rosana Perrotti se manifestou novamente nos autos, apresentando o seu levantamento topográfico (fls. 440/441):

"*Com o fim de demarcar corretamente suas glebas e esgotar qualquer dúvida, a requerente providenciou novo levantamento topográfico de suas glebas por empresa especializada, a qual o realizou com as medições exatas constantes em suas matrículas.*

Sendo documento novo, requer a juntada nestes autos.

Este documento trouxe a certeza de que a área que o Sr. Benedito Silvério insiste em levar a registro invade parte da área da requerente, razão porque seu pedido de fato não pode prosperar.

(...)

[1] "*136.19 (...) 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*".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

Conclui-se, portanto, com a juntada deste documento novo, que o registro pretendido pelo Sr. Benedito Silvério perante o Oficial de Registro de Imóveis de Valinhos invade a área da requerente, não podendo de nenhuma forma prevalecer".

E a parte recorrente, na sequência, às fls. 456/459, reconhece o erro de seu engenheiro-agrimensor quando da fixação dos marcos no local (fls. 460/464), ainda que a planta elaborada inicialmente não tenha erros:

"*Fiz nova medição do imóvel Barbarela, em data de 17 de abril de 2024, na parte que o senhor Benedito Silverio Ribeiro, divide com Rosana Perrotti e verifiquei erro na fixação dos marcos de divisa.*

Na planta consta uma linha reta, com pequenas quebras, partindo da divisa com Carmen Sigrist Domingues (matrícula 26.213), confrontando com terras de Rosana Perrotti, começando pela matrícula 26.212 e depois passando pelas glebas das matrículas 26.211 e 26.210.

A referida linha traçada na planta vai do ponto 24 até o ponto 18.

A planta está correta e a área que demarquei na própria planta também está correta.

A colocação de marcos de madeira abrangendo o ALAMBRADO constante da planta que fiz onde há restos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

de cerca velha de arame se deu por erro (não existe "cotovelo" ou "L" na planta).

Em resumo, a planta que fiz do sítio Barbarela está correta, não havendo de fato o "cotovelo" onde consta, na planta a palavra ALAMBRADO, cuja demarcação por marcos de madeira foram fincados por engano deste relator, tal equívoco se deu pela confusão entre os pontos de poligonal topográfica e os pontos de divisa".

Rosana Perrotti, em sequência, peticionou requerendo a manutenção da decisão de primeiro grau (fls. 465/466).

A parte recorrente, por sua vez, pronunciou-se novamente, reconhecendo como correta a demarcação realizada pela impugnante e apontando como ausente litígio (fls. 467/470):

"*Em seguida, a requerida se manifestou voluntariamente (fls. 465/466) sobre informação prestada pelo requerente, aduzindo que o mesmo desejava ampliar a sua matrícula, quando a DIVERGÊNCIA não foi cravada sobre as medições inseridas nas plantas e descritivos, e sim sobre as marcações no solo, ou seja, 'in loco'.*

A requerida, diante da informação apresentada pelo requerente, requereu o cumprimento da decisão de fls. 414 que determinou, DIANTE DA DIVERGÊNCIA verificada naquele momento processual, a remessa do tema à via ordinária.

Registre-se, entretanto, que a DIVERGÊNCIA DEIXOU DE EXISTIR, na medida em que o requerente concordou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

com a descrição apresentada pela requerida e com seus marcos fixados no solo, que já foram inclusive substituídos por mourões de concreto e alambrado em toda divisa de sua propriedade com a do requerente.

Portanto, a decisão de fl. 414 teve seu objeto esvaziado em razão do reconhecimento, pelo requerente, do equívoco cometido pelos empregados de seu engenheiro agrimensor.

A vista do exposto, em que pese o requerente já ter apresentado seu recurso (fls. 417/422), e de ter sido determinada a subida do mesmo à instância superior, requer, com o máximo acatamento e respeito, após a oitiva da requerida e do digno representante do MP, a reanálise da possibilidade de encerrar este feito, com a determinação, desde logo para que se registre a retificação pretendida pelo requerente, dando por prejudicada interposição do recurso".

O recorrente, ao concordar com o levantamento realizado pela impugnante, admitindo erro de seu engenheiro-agrimensor na fixação dos marcos físicos, autoriza conclusão de que seu recurso perdeu objeto e não pode ser conhecido.

Note-se que não houve alteração das demais divisas do imóvel. O debate todo se centra nos limites existentes entre o imóvel retificando e o imóvel de propriedade da impugnante.

O procedimento pode, portanto, retornar ao Oficial para nova tentativa de conciliação e avaliação. Esta conclusão se confirma pela

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.

ausência de manifestação da impugnante sobre a nova proposta do requerente.

Por fim, e apenas para orientação em caso de ausência de transação, cumpre observar que a divergência entre a parte requerente e a confrontante sobre as divisas entre seus imóveis, notadamente porque baseada em vestígios de uma cerca antiga, caracteriza litígio que deve ser resolvido na via judicial, com garantia de contraditório e ampla defesa.

Em outros termos, a impugnação não podia mesmo ser reputada infundada.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que o recurso administrativo **não seja conhecido**, com determinação de retorno do procedimento ao Oficial de Registro de Imóveis para nova tentativa de transação e avaliação.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 129BA46.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 04 de abril de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004998-18.2022.8.26.0650

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** o recurso administrativo e **determino** o retorno do procedimento ao Oficial de Registro de Imóveis para nova tentativa de transação e avaliação.

Int.

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 1004998-18.2022.8.26.0650 e o código 12A0580.