C O N C L U S Ã O

Em 13 de fevereiro de 2019, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA,** MM. Juiz Assessor da Corregedoria.

(145/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área – Competência do Oficial de Registro da circunscrição em que situado o imóvel – Parentesco entre o Oficial de Registro e a proprietária do imóvel que ensejou a análise do procedimento de retificação pelo preposto substituto – Inexistência de irregularidade.

Procedimento extrajudicial de retificação de área – Impugnação, remetida por via postal, que ingressou no registro imobiliário após o decurso do prazo previsto no art. 213, inciso II, § 2º, da Lei nº 6.015/73 – Ausência de impugnação tempestiva que acarretou a averbação da retificação – Inexistência de vício aparente que autorize o bloqueio ou o cancelamento da averbação da retificação – Nova alteração da descrição do imóvel que demanda o recurso à via, administrativa ou judicial, que for adequada – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Paulo Eurípedes Manhas contra r. decisão que manteve a recusa do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Franca em receber impugnação oferecida em procedimento extrajudicial de retificação de área, porque intempestiva,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

com manutenção da retificação averbada por considerar que a impugnação não foi fundamentada.

O recorrente alegou, em suma, que é proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 45.967 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Franca. Afirmou que no dia 1º de agosto de 2018 recebeu notificação para se manifestar, no prazo de quinze dias, sobre o procedimento extrajudicial de retificação da área do imóvel objeto da matrícula nº 44.206 que é de propriedade do genro e da filha do Oficial de Registro de Imóveis. Afirmou que recebeu a notificação pelo correio e apresentou impugnação que foi postada, também no correio, no dia 16 de agosto de 2018. Disse que a Lei nº 6.015/73 não disciplina a forma de encaminhamento da notificação e da apresentação de impugnação. Em razão disso, a possibilidade de notificação pelo correio permite a apresentação de resposta por igual modo. Asseverou que a impugnação decorre da existência de sobreposição de áreas, o que foi demonstrado por meio de levantamento topográfico elaborado pela Prefeitura do Município de Franca que prova que a área ocupada pelo imóvel de propriedade do requerente da retificação sempre foi menor que a indicada na matrícula. Requereu o provimento do recurso para que o procedimento extrajudicial de retificação de área prossiga mediante realização de perícia visando identificar as áreas ocupadas pelo imóvel de sua propriedade e pelo imóvel do requerente da retificação (fl. 235/240).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 255/258).

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

Em que pese a intimação dos proprietários do imóvel objeto da matrícula que foi retificada e sua intervenção mediante apresentação de defesa (fl. 191/193), a natureza administrativa deste procedimento não comporta a condenação em verbas da sucumbência, o que torna prejudicado o pedido de assistência judiciária gratuita formulado pelo recorrente.

O parentesco entre a proprietária do imóvel e o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Franca não altera a competência para a averbação da retificação, porque decorre da situação do imóvel (art. 169 da Lei nº 6015/73).

Em razão desse parentesco, todos os atos do procedimento de retificação de área foram praticados pelo preposto substituto, Hugo Henrique Pascoal de Castro (fl. 43/138), e a averbação da retificação foi promovida pela escrevente Marina Helena S. R. Barbosa (fl. 144), com o que foi observado o art. 27 da Lei nº 8.935/94:

> "*Art. 27. No serviço de que é titular, o notário e o registrador não poderão praticar, pessoalmente, qualquer ato de seu interesse, ou de interesse de seu cônjuge ou de parentes, na linha reta, ou na colateral, consangüíneos ou afins, até o terceiro grau*".

Portanto, não há providência de natureza disciplinar a ser adotada em razão do parentesco entre o Oficial de Registro e a proprietária do imóvel.

Conforme os documentos de fl. 06/07, 114/115, 118/119 e 122, a notificação do recorrente para apresentar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

impugnação no procedimento extrajudicial de retificação de área foi promovida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos da Comarca de Piçarras, Estado de Santa Catarina, por ser o local em que reside.

Essa notificação foi encaminhada ao endereço indicado como sendo o da residência do recorrente, pelo correio com aviso de recebimento, como autorizado pelo item 138.7 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a redação vigente na data da sua realização, e pelo § 2º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73 que dispõe:

> *"§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la"*.

Contudo, a Lei nº 6.015/73 e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça não dispõem sobre o encaminhamento da impugnação pelo correio e, portanto, não autorizam que a data da postagem seja considerada como correspondente à do seu protocolo.

Ao contrário, as impugnações nos procedimentos de retificação de competência dos Oficiais de Registro de Imóveis, assim como os títulos e demais documentos, são considerados como ingressados no Registro de Imóveis na data da sua apresentação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

para protocolo, em conformidade com os arts. 12, *caput*, e 174, ambos da Lei nº 6.015/73.

Portanto, ausente norma específica, a data da postagem da impugnação enviada pelo correio não produz o efeito de lançamento no Livro nº 1 – Protocolo e, portanto, não prejudica o decurso do prazo de quinze dias previsto no art. 213, inciso II, § 2º, da Lei nº 6.015/73.

Neste caso concreto, a notificação foi entregue ao recorrente em 1º de agosto de 2018 (fl. 06/07), ao passo que o Oficial de Registro de Imóveis informou que recebeu a impugnação em 24 de agosto de 2018 (fl. 21).

Desse modo, a impugnação apresentada pelo requerente foi recebida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Franca depois do decurso do prazo de quinze dias previsto no art. 215, inciso II, § 2º da Lei nº 6.015/73.

E 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*".

Diante disso, não é possível reconhecer a tempestividade da impugnação para efeito de análise no procedimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

extrajudicial de retificação de registro.

Ademais, a certidão de fl. 141/144 demonstra que a retificação da área do imóvel objeto da matrícula nº 44.206 foi averbada em 27 de agosto de 2018, o que torna a impugnação prejudicada.

Isso não impede a nova retificação da matrícula nº 44.206 para excluir eventual sobreposição de área com a descrita na matrícula do imóvel do recorrente, o que, porém, deverá ser feito em procedimento próprio.

Assim porque os documentos apresentados pelo recorrente não comprovam a existência dessa sobreposição, pois o *croquis* de fl. 174 não contém pontos de amarração e, em consequência, não permite identificar a área do imóvel objeto da matrícula nº 44.206, a área do imóvel de propriedade do recorrente, e a que seria objeto de sobreposição.

A planta de fl. 173, por sua vez, não identifica os dois imóveis e não contém pontos de amarração, ao passo que os documentos de fl. 209/213 se referem ao cadastro fiscal do imóvel objeto da matrícula nº 44.206 e não autoriza, isoladamente, o reconhecimento de que a retificação implicou em avanço sobre a área do imóvel confrontante que é objeto da matrícula nº 45.967.

Ainda, o relatório da medição planimétrica realizada pela Prefeitura do Município de Franca, juntado às fls. 172/174, indica que tanto o imóvel objeto da matrícula nº 45.967 como o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

da matrícula nº 44.206 ocupam, no solo, áreas maiores do que as descritas nos seus registros, sem que, porém, exista indício de sobreposição de matrículas porque os excessos de áreas decorreriam da possível existência de sobra decorrente da forma de implantação da quadra em que estão localizados.

Portanto, neste procedimento não há providência a ser adotada em relação à retificação que foi averbada na matrícula nº 44.206 do 1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Franca.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 1º de abril de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20BF52B.

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

Recurso Administrativo nº 0004837-34.2019.8.26.0196

CONCLUSÃO

Em 02 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, por seus fundamentos que adoto, e nego provimento ao recurso

Oportunamente, remetam-se os autos à Vara de origem.

Intimem-se.

São Paulo, 02 de março 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 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20A825F.

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

Processo nº 0004837-34.2019

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, na conclusão de fl. 260, onde se lê 13 de fevereiro de 2019, leia-se 13 de fevereiro de 2020. Na decisão de fl. 267, onde se lê 02 de março de 2020, leia-se 02 de abril de 2020. Nada mais. São Paulo, 14 de abril de 2020. Eu, _____ (Márcia Ribeiro de Oliveira), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDREA CRISTINA MARQUES BUENO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004837-34.2019.8.26.0196 e o código 20C24F9.