CONCLUSÃO

Em 24 de abril de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **PAULO ROGÉRIO BONINI**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(188/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA – Preliminares de nulidade da sentença – Sentença proferida após a juntada de documentos e sem intimação da recorrente nos termos do art. 437, § 1º, CPC – Procedimento administrativo de retificação imobiliária que não equivale ao processo judicial – Inexistência de lide a ser dirimida e, consequentemente, inexistente as figuras do autor e réu – Ciência prévia dos documentos que integra regra de procedimento atinente a processos em que se decida questão controvertida em favor de alguma das partes, o que não ocorre na retificação administrativa impugnada – Decisão do Juiz Corregedor permanente que não adentra ao mérito de qualquer argumento ou prova, limitando-se à aferir a existência de impugnação fundamentada, remetendo as partes a um processo judicial onde se observará o contraditório e a ampla defesa – Cerceamento de defesa inexistente – Arguição de omissão da sentença sobre a intempestividade da impugnação – Afastamento tácito do argumento pelo conhecimento da impugnação, apresentada dentro do prazo legal – Apresentação de novos argumentos em petição posterior que não desvalida o cumprimento do prazo no procedimento administrativo – Nulidades afastadas – Mérito – Controvérsia sobre a descrição do imóvel na abertura da matrícula – Arguição de erro no transporte da descrição havida na transcrição originária – Matrícula aberta que aparentemente não considerou averbação alteradora da descrição da transcrição, tendo por objeto a área discutida pelas partes – Extensão do objeto do direito de propriedade dos interessados que não pode ser apreciada em procedimento administrativo de retificação – Caracterização de impugnação fundamentada – Remessa das partes à via judicial pela existência de possível lide – Sentença que acolhe a impugnação mantida – Recurso não provido.

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Uladir Penha Leite em procedimento de retificação extrajudicial da matrícula nº 98.024, visando a reforma da sentença que, em pedido de providências suscitado pelo Oficial do 3º Registro Imobiliário da Capital, acolheu a impugnação apresentada por IAL – Administração e Participações Ltda., remetendo as partes às vias ordinárias para apreciação do pedido de retificação e da impugnação apresentada.

A sentença recorrida decidiu pela existência de impugnação fundamentada à retificação administrativa por parte da confrontante IAL, com risco de interferência no direito de propriedade da impugnante, remetendo as partes às vias ordinárias. Ainda, entendeu que o Oficial de Registro, ao afastar a impugnação, adentrou ao mérito de questão externa ao registro da propriedade e sua descrição objetiva, ensejando decisão judicial, o que não se conforma com os limites do pedido de retificação imobiliária e sua apreciação na esfera administrativa (fl. 356/359).

2. O recurso sustenta, em resumo, preliminares de nulidade por cerceamento de defesa por ofensa ao art. 437, § 1º do Código de Processo Civil e por não apreciação de eventual preclusão temporal do direito de impugnação, com fundamento no art. 223, § 2º do Código de Processo Civil. No mérito, afirma que a impugnação apresentada pela IAL não é fundamentada e é genérica quanto à alegação de avanço sobre a área

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

de sua propriedade. Pretende a reforma da sentença para o afastamento da impugnação e a continuidade do procedimento de retificação administrativa pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 378/395).

Resposta ao recurso por IAL – Administração e Participações Ltda., sem questões prejudiciais ao conhecimento do recurso (fl. 399/406).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo conhecimento do recurso e, no mérito, pelo seu não provimento (fl. 418/423).

É o relatório.

3. Conheço do recurso administrativo, com fundamento no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

As preliminares de nulidade da sentença não se sustentam.

A recorrente argui a nulidade por não observação do art. 437, § 1° do Código de Processo Civil, já que houve juntada de documentos pela impugnante antes da sentença, sem que houvesse intimação da recorrente para ciência e manifestação.

O art. 437, § 1º do Código de Processo Civil dirige-se ao processo judicial, regrando a produção de provas documentais entre partes litigantes. Tanto assim que remete às manifestações do autor e do réu sobre documentos apresentados pela outra parte como prova judicial útil para a solução da lide. Impossibilita-se, assim, a consideração do documento ao qual não houve ciência da outra parte como prova para

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

solucionar a lide, como regra decorrente do contraditório previsto para casos em que decisões judiciais e administrativas atinjam direitos individuais dos envolvidos.

Há de se observar, assim, a necessidade de uma questão a ser decidida que atinja direitos dos envolvidos.

No caso de impugnação à retificação extrajudicial, não há lide ou decisão judicial a respeito do mérito dos interesses envolvidos, mas apenas e tão somente o reconhecimento da impossibilidade do uso da via administrativa para o atendimento do interesse do proprietário. Inexiste decisão sobre o mérito a respeito dos direitos materiais envolvidos, mas apenas reconhecimento de que a existência de interesses antagônicos sobre o registro afasta a solução administrativa. Ou seja, reconhece-se que a via direta administrativa – não processual – não garante de forma suficiente os interesses envolvidos, exigindo a instauração de processo judicial a respeito da questão.

A decisão administrativa que se toma é justamente para remeter as partes a um procedimento contraditório amplo, onde se poderá discutir o mérito dos direitos e interesses envolvidos. Não analisa, assim, o mérito das questões e, consequentemente, as provas eventualmente apresentadas para demonstrar a seriedade da argumentação.

Daí a não incidência da regra do art. 437, § 1º do Código de Processo Civil, eis que direcionada a uma futura apreciação judicial do documento como prova, o que não se faz no procedimento administrativo de retificação imobiliária impugnada.

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

No mais, os documentos apresentados em momento imediatamente anterior à sentença – certidões notariais a respeito da transcrição que originou a matrícula que se quer retificar – apenas serviram de complementação aos argumentos já apresentados na impugnação, não se caracterizando como única ou essencial razão de decidir, eis que a decisão se limita à existência de uma impugnação fundamentada.

Não há, assim, nulidade por ofensa ao contraditório e à ampla defesa.

O argumento de nulidade da sentença por omissão na apreciação da tese da preclusão temporal da impugnação, com fundamento no art. 223, § 2º do Código de Processo Civil, não pode ser acolhido, por contrariar a realidade documental dos autos.

Embora não haja referência expressa da sentença quanto à referida tese, é certo que o processamento da impugnação e seu acolhimento indicam entendimento do julgador pela regularidade procedimental do reclamo.

Além disto, não há intempestividade e preclusão a serem reconhecidas.

A recorrida foi notificada pelos Correios em 12.02.2019 (fl. 159). A impugnação ao pedido de retificação administrativa foi protocolada no 3º Registro de Imóveis em 26.02.2019 (fl. 178), dentro, portanto, dos 15 dias estabelecidos pelo art. 213, § 2º da Lei nº 6.015/1973. A complementação de informações a respeito da

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

impugnação, feita em momento posterior, não desvalida a apresentação inicial da impugnação dentro do prazo legal, afastando eventual preclusão temporal.

Aprecio o mérito do recurso.

A problemática trazida pelo recurso é a existência ou não de impugnação fundamentada do pedido de retificação administrativa do imóvel de matrícula nº 98.024, do 3º Registro de Imóveis da Capital, impedindo a continuidade na esfera extrajudicial, remetendo as partes à solução judicial.

A arguição trazida pela impugnante, proprietária de imóvel confrontante daquele que se quer retificar o registro, traz em si discussão atinente ao próprio direito de propriedade, impedindo seu conhecimento administrativo.

A matrícula nº 98.024, do 3º Registro de Imóveis da Capital, originou-se da transcrição nº 41.003 (fl. 339/340). Nesta constava originariamente, a partir de escritura anterior lavrada em 20.05.1947, a seguinte descrição, isto em 18.01.1951:

> "**CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES**: Um prédio e seu respectivo, (armazém), medindo 5,20 metros de frente, por 21,00 metros da frente aos fundos, além dessas medidas, possui uma pequena área nos fundos, com cerca de 2,00 metros de profundidade, e outra área com gabinete sanitário, ao lado no alinhamento da rua Rodrigues dos Santos, a área esta com 2,00 metros de frente para a via pública, por 4,00 metros da frente aos fundos, o que dá ao imóvel a testada total de 7,90 metros para a rua Rodrigues dos Santos, divide

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

de um lado com os fundos dos prédios nºs 175, 179, 171 e 165, da rua Elisa Whitacker, de outro lado com terreno que faz frente para a rua Rodrigues dos Santos, a seguir descrito, e, nos fundos com o prédio nº 129 da rua Elisa Whitacker." (fl. 339)

Posteriormente, houve averbação na transcrição imobiliária nº 41.003 alterando a descrição do imóvel que, futuramente, daria origem à matrícula nº 98.024. A averbação nº 3, decorrente de escritura de retificação e ratificação feita pelas partes da divisão de bens que originou a citada transcrição, tem o seguinte teor:

"**Nº 3** – Por escritura de retificação de 11 de novembro de 1954, do 6º Tabelião sucessor desta Capital, retificada e ratificada, por escritura de 09 de março de 1956, do 12º Tabelião interino desta Capital, **verifica-se que** os transmitentes e a adquirente retificaram a escritura objeto desta transcrição para declarar que o prédio (armazém), sito a rua Rodrigues dos Santos, nº 499, mede de frente para a via pública tão somente 5,13 metros. São Paulo, 26 de abril de 1956." (fl. 340)

Do inteiro teor de tal escritura de retificação e ratificação da divisão de diversos imóveis havido entre Gina Simonini, Anna Maria Simonini, Umberto Simonini e Gino Simonini e sua mulher, Anna Giurlani Simonini, e Dino Simonini e sua mulher, Maria Simonini, lavrada pelo 6º Tabelião de Notas da Capital, vê-se a modificação da descrição dos imóveis divididos que deram origem às matrículas números 98.024 e 108.957. De interesse para este caso concreto, vê-se do ato de retificação e ratificação:

"...mediante escritura destas notas, livro 691, fls. 149, lavrada em 20 de maio de 1947, transcrita sob nº 41.002/3, no Registro 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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

Imóveis da 3ª Circunscrição, os outorgantes e reciprocamente outorgados, dividiram entre si vários imóveis que possuíam em comum e que haviam adquirido por falecimento de seu pai Olinto Simonini; que entre os imóveis partilhados se encontram o prédio situado neste Capital, na rua Eliza Whitaker ns 175/179, esquina da rua Rodrigues dos Santos, o prédio (Armazém), situado na mesma rua Rodrigues dos Santos, ao lado e depois do prédio nº 499; que o terreno em que se encontram esses três imóveis fora adquirido originariamente pelo finado Olinto Simonini, na divisão que fez com seu irmão Paolo Simonini, conforme escritura destas notas, livro 460, fls. 5 em 8 de março de 1.932, terreno esse que, em acordo com a referida escritura de divisão media 46,95m de frente para a rua Rodrigues dos Santos, em uma linha designada nessa escritura pelas linhas V.H., que ao ser feita a divisão entre os outorgantes e reciprocamente outorgados **foi atribuído ao prédio nº 175/179 da rua Eliza Whitaker, esquina da rua Rodrigues dos Santos a metragem de 17,80 metros, mais ou menos, da frente aos fundos na rua Rodrigues dos Santos descontando o chanfro da esquina, atribuindo-se ao prédio nº 499 da mesma rua Rodrigues dos Santos a frente de 5,20 metros, enquanto que para o terreno ao lado e depois do prédio nº 499 foi dada a frente de 19 metros medidas essas que calculado o canto chanfrado da esquina em 2,52 metros**, perfazem uma testada total para a rua Rodrigues dos Santos de 44,52 metros, que entretanto essa testada deveria ser de 46,95 metros conforme ficou consignado na divisão feita 8 de março de 1932 entre Olinto Simoni, antecessor dos outorgantes e reciprocamente outorgados, e Paolo Simonini; que o equívoco partiu do fato de haver sido mencionada com a medida de frente do terreno ao lado e depois do prédio nº 499 da rua Rodrigues dos Santos apenas 19 metros, quando na verdade esse terreno tem 21,50 metros de frente para a mesma rua Rodrigues dos Santos, **enquanto que o prédio (armazém) nº 499 dessa via pública mede apenas 5,13 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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

> **frente que por esse motivo os outorgantes e reciprocamente outorgados, retificam, como de fato retificado tem a aludida escritura de divisão entre eles, feita nestas notas, em 20 de maio de 1947, livro 691, fls. 149, para esclarecer que o prédio (armazém) situado na Rodrigues dos Santos nº 499, atribuído na divisão a condômina dona Anna Maria Simonini mede de frente para a via pública tão somente 5,13 metros e que o terreno situado na rua Rodrigues dos Santos**, ao lado e depois do prédio nº 499, também atribuído a condômina dona Anna Maria Simonini, mede de frente para a via pública 21,50 metros e não apenas 19 metros, tendo 19,50 metros da frente aos fundos, mais ou menos, estreitando um pouco nos fundos..." (fl. 341/342). (grifei)

Quando da abertura da matrícula nº 98.024, originada na transcrição nº 41.003, não houve consideração da averbação nº 3 que, em termos finais, alterou a descrição dos bens divididos, gerando, aparentemente, um erro de transporte na descrição do bem.

Tanto assim, que a recorrida apresentou pedido de correção das matrículas nºs 98.024 e 108.957, por conta da não consideração da averbação alteradora da descrição do imóvel que originou a primeira, objeto da prenotação nº 448.820 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Há, assim, divergência entre os proprietários dos imóveis confrontantes quanto à própria extensão do objeto do direito de propriedade, a caracterizar verdadeira lide.

A solução da controvérsia atinente ao direito de propriedade deve se dar no âmbito judicial, nos termos do art. 213, § 6º da

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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

Lei nº 6.015/1973. A necessidade de se decidir judicialmente sobre a existência ou não de titularidade da apelante de parte do imóvel retificando, por força de erro na abertura da matrícula, caracteriza impugnação fundada, impedindo a continuidade do procedimento extrajudicial de retificação imobiliária.

A decisão administrativa proferida no pedido extrajudicial de retificação não pode significar a alteração do direito de propriedade dos confrontantes.

Portanto, correta a sentença recorrida ao reconhecer a existência de impugnação fundamentada por parte de confrontante, remetendo as partes à solução da controvérsia por meio de ação judicial.

4. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de se negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura,

São Paulo, 13 de maio 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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21821EB.

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

Recurso Administrativo nº 1075626-38.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 26 de maio 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, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 26 de maio 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 1075626-38.2019.8.26.0100 e o código 21769B0.