(327/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – IMPUGNAÇÃO OFERTADA COM FUNDAMENTO NO EXERCÍCIO DE POSSE LONGEVA SOBRE A ÁREA CONFINANTE DO IMÓVEL RETIFICANDO – IMPUGNANTE QUE NÃO INDICA EM QUE CONSISTIRIAM AS AFIRMADAS INTERFERÊNCIAS DA ÁREA RETIFICANDA COM O IMÓVEL DE SUA PROPRIEDADE, DEIXANDO DE APRESENTAR ESTUDO TÉCNICO QUE INDICASSE EVENTUAL INVASÃO OU SOBREPOSIÇÃO – AFIRMAÇÃO DA OFICIAL DE REGISTRO NO SENTIDO DE QUE O MEMORIAL DESCRITIVO E A PLANTA APRESENTADOS INDICAM QUE A RETIFICAÇÃO É *INTRA MUROS*, SEM INTERFERÊNCIA NOS IMÓVEIS VIZINHOS, CUJAS DIVISAS FORAM RESPEITADAS – IMPUGNAÇÃO INFUNDADA – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Bela Serviços de Informações Cadastrais Ltda. ME.*** contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que acolheu a impugnação ofertada e indeferiu o pedido de retificação de área formulado, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 67.953 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Atibaia/SP (fls. 146/150).

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 1008433-94.2021.8.26.0048 e o código E9183B.

Alega a recorrente, em síntese, que a impugnação ofertada pela confrontante Condomínio Grêmio Lynce, titular de domínio do imóvel matriculado sob nº 14.698 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Atibaia/SP, é infundada. Nesse sentido, afirma que a impugnante deixou de demonstrar a suposta incorreção da planta apresentada no pedido de retificação administrativa, não apontando onde haveria o alegado avanço de área. Ainda, aduz que o pedido está devidamente instruído com a matrícula do imóvel; que não há provas de posse, pela impugnante, sobre a área de divisa dos imóveis confinantes; que a servidão de passagem constituída em seu favor está devidamente registrada na matrícula do imóvel confrontante (R.1 – 14.698); que inexiste divergência entre a situação fática e a tabular; e que a planta e o memorial descritivo apresentados trazem metragens que respeitam os limites da área retificanda, sem interferência com os imóveis confinantes, o que afasta a suposta ocorrência de invasão referida pela impugnante e confirma a retificação administrativa *intramuros* (fls. 155/166).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 225/228).

Nos termos da r. decisão monocrática a fls. 238/239, o recurso foi redistribuído para esta Corregedoria Geral da Justiça.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão, em que se busca a prática de ato de averbação.

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 1008433-94.2021.8.26.0048 e o código E9183B.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Atibaia/SP, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 67.953 junto à referida serventia imobiliária.

O confrontante Condomínio Grêmio Lynce ofertou impugnação, alegando, em suma, que a planta e o memorial descritivo apresentados no pedido de retificação administrativa trazem uma área de interferência com o imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 14.698, sobre a qual exerce posse desde 1974 (fls. 35/37).

A Oficial de Registro rejeitou a impugnação ofertada, ao argumento de que *"o imóvel retificando tem sua origem num procedimento de desdobro em 17/07/1995, de uma área maior matriculada sob nº 67.087, a requerimento do antigo proprietário Estância Lynce Hotel Ltda, que foi instruído com planta devidamente aprovada pelo Município de Atibaia e arquivada nesta Serventia, onde demonstra uma figura geométrica semelhante à planta que instrui o presente procedimento de retificação".* Ressaltou a registradora que *"ainda que o impugnante exerça posse sobre a área acima delimitada, ele não possui domínio, o que impede a aceitação da impugnação pelo fato de que a retificação de registro envolve direito de propriedade e não de posse".* E quanto à alegada invasão, afirmou que *"não foi demonstrada a suposta incorreção ou a forma como ocorreu a suposta invasão"* (fls. 78/79).

Então, interposto recurso pelo impugnante (fls. 88/95), o MM. Juiz Corregedor Permanente acabou por acolher a impugnação ofertada, sob o fundamento de que a posse longeva sobre área de divisa, em que consta servidão de passagem, representaria divergência entre a situação fática e tabular que impede a retificação pretendida (fls. 146/150).

Ocorre que, tal como bem ponderou a Oficial de Registro, eventual exercício de posse sobre a área lindeira não é suficiente para

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 1008433-94.2021.8.26.0048 e o código E9183B.

impedir a retificação administrativa de registro. Com efeito, a impugnação fundada em alegado direito possessório não basta para impedir a retificação administrativa do imóvel em questão, que se presume de domínio da recorrente, conforme consta da matrícula.

Até porque, o impugnante, apesar de fazer referência aos pontos 014, 015, 015A, 015B, 015C, 016 e 017 da planta pericial apresentada, bem como à existência de servidão de passagem, não indicou exatamente em que consistiriam as afirmadas interferências da área retificanda com o imóvel de sua propriedade, deixando de apresentar estudo técnico de tais interferências que indicassem eventual invasão ou sobreposição no imóvel confrontante. De seu turno, tal como afirmou a Oficial de Registro, o memorial descritivo e a planta apresentados pela requerente, ora apelante, indicam que a retificação é *intra muros*, sem qualquer interferência nos imóveis vizinhos, cujas divisas foram respeitadas.

A propósito, dispõe a nota ao item 136.19 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"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." (****g.n.****).*

Prevalece, destarte, a presunção de que a retificação de área será promovida *"intra muros"* tabulares, ou seja, conforme os limites comportados pela matrícula nº 67.953 e pelos registros dos confrontantes, sem importar na invasão das áreas dos imóveis confinantes que decorrem

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 1008433-94.2021.8.26.0048 e o código E9183B.

de suas respectivas matrículas ou transcrições.

Nesse cenário, nenhum prejuízo será suportado por qualquer dos interessados com a concretização da retificação de área, que tem por finalidade precípua reparar imprecisões ou falhas do registro.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, *dando-lhe provimento* para rejeitar a impugnação ofertada e determinar o retorno dos autos à Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

Sub censura.

São Paulo, 14 de setembro de 2023.

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 1008433-94.2021.8.26.0048 e o código E9183B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 18 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1008433-94.2021.8.26.0048

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como **recurso administrativo**, **dando-lhe provimento** para rejeitar a impugnação ofertada e determinar o retorno dos autos à Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

Publique-se.

São Paulo, 18 de setembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008433-94.2021.8.26.0048 e o código E918BD.