PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1009307-19.2021.8.26.0068

CONCLUSÃO

Em 14 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(25/2022-E)

REGISTRO IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – IMPUGNAÇÃO – AUSÊNCIA DE PRESCRIÇÃO – ALEGADA SOBREPOSIÇÃO – TRABALHO TÉCNICO QUE INDICA QUE A RETIFICAÇÃO É INTRAMUROS SEM AVANÇO EM ÁREA VIZINHA – ÁREA TOTAL DO IMÓVEL E ÁREA DE TESTADA QUE SE MOSTRARAM DIMINUÍDAS – IMPUGNAÇÃO AFASTADA PORQUANTO INFUNDADA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado "apelação" interposto por **JOYCE FELÍCIO ABEGÃO** e **DAVID FRANCISCO ABEGÃO FILHO**, visando a reforma da sentença de fls. 289/290, que julgou procedente o pedido de providências suscitado pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Barueri, tendo por objeto a retificação da área da matrícula nº 25.542 requerida por Tak Administração e Comércio de Imóveis EIRELLI, afastando a impugnação apresentada, determinando a remessa dos autos ao Oficial para dar prosseguimento ao procedimento de retificação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009307-19.2021.8.26.0068 e o código AA4767.

Os recorrentes, em suma, sustentam a ocorrência de prescrição. No mais, aduzem que são confrontantes do imóvel retificando, tendo impugnado o pedido porque há sobreposição de 15 metros de sua testada para a Rua Amazonas.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 309/314).

É o relatório.

Passo a opinar.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

Cuida-se de pedido de retificação de área da matrícula nº 25.542 postulado por Tak Administração e Comércio de Imóveis EIRELLI. Foram apresentados levantamento topográfico, memorial descritivo e planta (fls. 20/21 e 23).

Devidamente notificado, o Município de Santana de Parnaíba alegou que não se opõe ao pedido (fls. 151).

Os recorrentes, de outro lado, insurgiram-se sustentando a existência de sobreposição com o imóvel matriculado sob o n.º 14.698.

O Registrador nos termos da decisão de fls. 202/205 rechaçou a impugnação, porquanto infundada, determinando

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009307-19.2021.8.26.0068 e o código AA4767.

o prosseguimento do pedido de retificação, o que foi mantido pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Pois bem.

A alegação de prescrição é descabida porque a pretensão de retificação, ligada que está ao domínio, é imprescritível.

Como bem consignado no r. Parecer de lavra do então MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Jomar Juarez Amorim, aprovado pelo à época Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Maurício Vidigal:

> *"Como toda obra humana, o registro público não é livre de imperfeições, daí porque se concebeu a retificação como meio de constante aprimoramento do registro, para que melhor exprima determinada realidade fática ou jurídica. Não há prazo prescricional para a retificação."*

Ultrapassado este ponto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso não comporta guarida.

A retificação, prevista nos artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos, por seu caráter não contencioso, tem o condão de corrigir apenas os erros formais do título, não se prestando como meio para aumentar os limites e confrontações de imóvel.

O artigo 212 da Lei de Registros Públicos, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, assim dispõe:

> *"Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009307-19.2021.8.26.0068 e o código AA4767.

por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."

In casu, a despeito do alegado pelos recorrentes, a impugnação ofertada veio desacompanhada de quaisquer documentos que minimamente dêem respaldo à aventada sobreposição.

Como ressaltado pelo Oficial Registrador, os documentos juntados com a impugnação não guardam relação com o presente pedido de retificação e se referem a uma ação ajuizada pela ora recorrente Joyce, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri, em face de Nextel Telecomunicações Ltda. e outros, em que se discute sobre a localização de um reservatório-adutora, que teria invadido a propriedade da recorrente.

Além disso, a partir da descrição constante da matrícula (fls. 29/32), dos dados constantes do memorial descritivo de fls. 20/21 e da planta de fls. 22, infere-se não ter havido aumento de área na retificação pleiteada.

Ao contrário, a área total do imóvel apresentou-se reduzida (de 4.712,00 m² para 4.217,88m²), assim como é reduzida a medida de testada do lote.

O imóvel retificando, objeto da matrícula 25.542 (fls. 29/32), apresenta 75 metros de testada para Rua 5, atual rua Amazonas, enquanto que na planta de retificação, a testada do imóvel é reduzida para 72,16 metros.

Não há, portanto, lógica na alegada sobreposição com o lote vizinho.

O trabalho técnico realizado deixa claro que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009307-19.2021.8.26.0068 e o código AA4767.

retificação é intra muros, não interferindo em qualquer imóvel lindeiro.

Ademais, na manifestação do Município de Santana de Parnaíba houve a confirmação de que os imóveis confrontantes indicados estariam de acordo com o cadastro na base Georreferenciada (fls. 154).

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 31 de janeiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009307-19.2021.8.26.0068 e o código AA4767.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1009307-19.2021.8.26.0068

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, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

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 1009307-19.2021.8.26.0068 e o código AA4A21.