PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001107-41.2023.8.26.0201

(92/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. ARTIGO 213, II DA LEI 6.015/73. AVERBAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO. IMÓVEL RURAL. EXIGÊNCIA DE PRÉVIO REGISTRO DOS TÍTULOS AQUISITIVOS EM CONFORMIDADE AO ITEM 136.8.1, CAPÍTULO XX, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. FALECIMENTO DOS TITULARES DE DOMÍNIO. COMPROVAÇÃO DA LEGITIMIDADE ATIVA E DA CONDIÇÃO DE INTERESSADOS PELO PRINCÍPIO DE SAISINE. INTELIGÊNCIA DO ART. 1784 DO CÓDIGO CIVIL. TÍTULOS QUE EMBORA TENHAM RECEBIDO QUALIFICAÇÃO NEGATIVA COMPROVAM A CONDIÇÃO DE SUCESSORES. DETERMINAÇÃO PARA QUE, ENCERRADA A RETIFICAÇÃO, O OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS FORME NOVO PROCEDIMENTO DE DÚVIDA EM RELAÇÃO ÀS EXIGÊNCIAS PARA OS DEMAIS TÍTULOS APRESENTADOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA AUTORIZAR O PROCESSAMENTO DA RETIFICAÇÃO DE ÁREA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por VERA MARIA ZUGAIB SETÚBAL, ELIANA ZUGAIB e MARCIA ZUGAIB DESTRUTI em face da r. sentença de fls. 1392/1395, proferida pela MM. Juíza Corregedora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garça, que julgou parcialmente procedente o procedimento de dúvida suscitada quando da apresentação de requerimento para retificação de área e averbação de georreferenciamento do imóvel rural objeto da matrícula 3.922 e foi exigido o prévio registro dos títulos aquisitivos para comprovação da condição de adquirentes do imóvel.

O recurso busca, em síntese, a parcial reforma da sentença, a fim de ser deferido o registro dos formais de partilha apresentados à Serventia; assim como manutenção do que restou decidido quanto à matéria relativa à averbação do Georreferenciamento (fls. 1398/1407), por encontrar-se com seu trânsito em julgado. Nova petição às fls. 1442/1446.

Sobreveio determinação a fl. 1427 para esclarecimentos quanto aos títulos que foram levados à averbação e/ou registro, com resposta a fl. 1434.

O parecer da Douta Procuradoria Geral da Justiça foi no sentido do improvimento do recurso (fls. 1419/1424).

Opino.

Preliminarmente, conquanto tenha havido a interposição do recurso com a denominação de apelação e distribuídos os autos a esta E. Corregedoria Geral de Justiça, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, **o que não está na essência da discussão em exame, como se verá a seguir.**

Inicialmente, há necessidade de se delimitar corretamente o objeto do presente recurso, diante do que foi realmente processado no âmbito da Corregedoria Permanente, a fim de que o exame da qualificação registral obedeça exatamente ao *iter* definido pela Lei 6.015/73 e não se obstrua completamente aos interessados a possibilidade de regularização do imóvel.

Cabe salientar que houve certa confusão no trâmite do procedimento no âmbito da Corregedoria Permanente, que redundou no exame inoportuno e prematuro de outros títulos apresentados na Serventia, referentes aos títulos aquisitivos, os quais não poderiam ter sido examinados na sentença e tampouco podem ser analisados nesta via recursal.

É bem verdade que o fato de o Registrador submeter a apreciação de questões diversas num só procedimento de dúvida e ter condicionado a retificação de área à apresentação dos títulos aquisitivos facilitou a instauração e perpetuação da confusão, mas tal não vincula o exame do mérito recursal em relação a todos os pontos da dúvida, sobretudo porque somente a retificação de área envolve ato de averbação de competência recursal da E. Corregedoria Geral da Justiça.

Colocadas tais premissas, vejamos a situação concreta.

O exame do processado revela que estamos diante de um

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

requerimento de retificação de área para averbação do georreferenciamento em relação ao imóvel rural, identificado na matrícula 3.922, formulado por Vera Maria Zugaib Setúbal, Eliana Zugaib, Vivian Zugaib Golmia, Vânia Zugaib, Marcelo Zugaib e Marcia Zugaib Destruti, feito nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73 perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Garça, o qual, ao recepcionar os títulos, apresentou nota de exigência nº 159.387 (fls. 03/04) com o seguinte teor:

> *"trata-se de requerimento de retificação de área nos termos dos Artigos 212 c/c 213 da Lei 6.015/73, formulado por Vera Maria Zugaib Setúbal, Eliana Zugaib, Vivian Zugaib Golmia, Márcia Zugaib Destruti, Vânia Zugaib e Marcelo Zugaib.*
>
> *A princípio convém esclarecer que a retificação administrativa pelo caráter consensual, dependerá da manifestação dos proprietários tabulares (com título registrado), admitindo-se alvará judicial como no presente caso. E poderá também ser requerida pelos adquirentes, conforme faculta o subitem 136.8.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, desde que acompanhada dos títulos aquisitivos, para concomitante registro.*
>
> *Conforme pudemos verificar, a partir de filiação das transcrições nºs 11.866, 11.867, 11.868 e 16.401, o imóvel pertence ao condomínio constituído por Antonio Zugaib, proprietário de uma parte ideal correspondente a 4/9, Bechara Zugaib, proprietário de uma parte ideal correspondente a 4/9 e Jorge Zaquia Zugaib, proprietário*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

de uma parte ideal correspondente a 1/9. Servindo-se da faculdade do subitem 136.8.1, acima mencionado, requereram a retificação com inclusão de coordenadas georreferenciadas: Vera Maria Zugaib Setúbal, Eliana Zugaib, Vivian Zugaib Golmia, Márcia Zugaib Destruti, Vânia Zugaib e Marcelo Zugaib, apresentando para isso a) Formal de Partilha extraído dos autos n° 0256817-05.1983.8.26.0000 de inventário dos bens deixados por falecimentos de Bechara Zugaib e de Vera Yazbek Zugaib; b) Formal de Partilha extraído dos autos n° 000159/91 de inventário dos bens deixados por falecimento de Jorge Zaquia Zugaib; e c) Carta de Sentença, expedida nos autos n° 0000150-08.1989.8.26.0344, de procedimento ordinário - obrigação de fazer/não fazer, requerida por Maria Zugaib de Queiroz e outros em face de Jorge Zugaib e outros.

Qualificação dos títulos:

1-Referente ao procedimento de retificação.

a - O requerimento firmado por Vera Maria Zugaib Setúbal, Eliana Zugaib (representada no ato por Vera Maria Zugaib Setúbal, conforme procuração lavrada pelo 2° Oficio de Notas e Protestos de Brasília, livro 1811, folha 109), Vivian Zugaib Golmia e Márcia Zugaib Destruti, encontra amparo legal, uma vez que a vontade dos demais adquirentes (Vânia Zugaib e Marcelo Zugaib), foram supridas por decisões judiciais proferidas nos autos n°1000872-84.2017.8.26.0201, ***desde que seus títulos***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

***aquisitivos tenham qualificações positivas**; e*

b-Tendo em vista a Servidão convencional perpétua para a implantação de torres ou postes para a passagem de linhas de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas auxiliares, constituída em favor da Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL, através do R.01-M.3.922, entendemos necessário apresentar anuência da beneficiária. Foram apresentados requerimento, procuração, substabelecimento, memorial descritivo e planta, no entanto o requerimento não foi assinado;

2 - No tocante ao Formal de Partilha extraído dos autos n° 0256817-05.1983.8.26.0000 de inventário dos bens deixados por falecimentos de Bechara Zugaib e de Vera Yazbek Zugaib, constatamos (conforme filiação das Transcrições nºs 11.866, 11.867, 11.868 e 16.401), que o casal possuía uma parte ideal correspondente a 4/9, e foi inventariado 1/3, portanto entendemos que é necessária a apresentação de sobrepartilha da parte ideal de 1/9 omitido no inventário;

3- Quanto ao Formal de Partilha extraído dos autos n° 000159/91 de inventário dos bens deixados por falecimento de Jorge Zaquia Zugaib, constatamos (conforme filiação das Transcrições n°s 11.866, 11.867, 11.868 e 16.401), que o de cujus possuía uma parte ideal correspondente a 1/9, e foi inventariado 1/3, portanto entendemos que é necessário o aditamento a fim de ficar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

constar corretamente a parte inventariada;

4 - Já com relação a Carta de Sentença, expedida nos autos n° 0000150-08.1989.8.26.0344, (anterior 1391/89 – 1° Vara Cível de Marília), de procedimento ordinário - obrigaçćo de fazer/não fazer, requerida por Maria Zugaib de Queiroz e outros em face de Jorge Zugaib e outros, verificamos que o pedido da ação, entre outros, foi a extinção do condomínio da Fazenda Belvedere (matrícula 3.922), de modo que ficasse pertencendo exclusivamente a Jorge Zachia Zugaib e a Bechara Zugaib. Pedido esse que foi reconhecido na sentença que condenou as partes a entrega e outorga recíproca das escrituras (de Extinção de Condomínio). Ocorre que a mencionada escritura não foi apresentada, impossibilitando portanto a transferência da parte ideal correspondente a 4/9 (iguais a 44,44%), do bem, que permanece em nome Antônio Zugaib.

Assim diante da qualificação negativa dos titulos aquisitivos dos requerentes entendemos, data vênia que não é possível a retificação administrativa nos moldes apresentados."

A leitura da Nota Devolutiva deixa claro que o Registrador estabeleceu uma condição para processamento da retificação de área, ou seja, o prévio registro dos títulos aquisitivos, a fim de que restasse comprovada a legitimidade ativa para início do procedimento retificatório, que sequer foi levado adiante em razão desta questão antecedente referente à identificação dos interessados, não satisfeita, segundo a exigência.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

Induvidosamente, o óbice registral teve por fundamento a questão da legitimidade ativa para dar início ao procedimento de retificação de área e averbação do georreferenciamento, recusa que merece ser analisada de forma isolada, e não conjuntamente à discussão atinente aos títulos aquisitivos, os quais, aliás, referem-se a ato de registro, de competência do Conselho Superior da Magistratura.

Essa a confusão ocorrida no procedimento, na sentença e, muito embora seja esse o objeto recursal, neste momento mostra-se indevida a análise da dúvida registral referente aos títulos aquisitivos, como pretende a recorrente, na medida em que o procedimento de retificação de área sequer prosseguiu e foi resolvido perante o Registrador.

Afinal, segundo a disciplina do art. 213 da Lei de Registros Públicos, o Registrador, ao finalizar as intimações e certificar o decurso dos prazos para as impugnações, analisará a retificação, deferindo-a, ou, havendo impugnação, remeterá o procedimento ao Corregedor Permanente.

Confira-se o teor do dispositivo:

> *"**Art. 213.** O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> ***I** - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 6º Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)(")

Tais etapas não foram ainda cumpridas no expediente de retificação de área, justamente por conta do óbice referente à legitimidade ativa.

Deste modo, o que importa ser analisado neste recurso administrativo, de competência da E. Corregedoria Geral de Justiça, é o tema atinente à legitimidade ativa a autorizar o Registrador a dar cabo ao procedimento retificatório, para só então promover-se a solução das respectivas dúvidas quanto aos títulos aquisitivos, inclusive de forma individualizada.

E no que se refere ao objeto específico da matéria que merece ser decidida neste recurso, há de ser autorizado o processamento da retificação de área nos termos apresentados pelas interessadas, acompanhados das cópias das decisões judiciais proferidas nos autos nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

1000872-84.2017.8.26.0201 referentes ao suprimento de vontade dos adquirentes Vania Zugaib e Marcelo Zugaib e dos próprios títulos aquisitivos, os quais, embora não tenham obtido a qualificação positiva, são elementos suficientes para uma análise global a respeito da legitimidade ativa para o procedimento retificatório buscado.

Não se questiona que o requerimento visando a retificação de registros deve ser firmado por aquele que tenha legitimação para pedir a retificação, que, em regra, é apresentado como titular do direito real garantido pelo registro a ser retificado.

A tal regra, deve ser acrescentada a disciplina 213, inciso II, da Lei dos Registros Públicos, quando menciona a figura do "interessado" com legitimação para requerer as retificações, o que permite uma interpretação mais alargada e menos rigorosa do conceito de legitimação ativa para a hipótese.

Evidente que interessado não é somente o proprietário, mas também terceiros com interesse legítimo a quem aproveite a retificação. Adquirentes do imóvel, promissários compradores e herdeiros têm inequivocamente interesse em ver corrigido o registro imobiliário.

Alia-se a tal ordem de coisas o fato de que os pretensos títulos aquisitivos são decorrentes de partilha ocorrida em processos de inventário, em razão do falecimento dos titulares de domínio Bechara Zugaib, Vera Yazbek Zugaib e Jorge Zaquia Zugaib, de modo que tem inteira aplicação o princípio *de saisine*.

A propriedade dos bens da pessoa falecida é imediatamente transferida aos herdeiros com a abertura da sucessão, na forma do art. 1.784 do CC/2002 e em razão do princípio da saisine, razão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

pela qual todos os herdeiros se tornam, a partir desse momento, coproprietários do todo unitário intitulado herança. A saisine é uma das exceções de aquisição da propriedade imobiliária independentemente do registro.

Nessa hipótese, o prévio registro do título translativo no Registro de Imóveis não se mostra condição *sine qua non* para o reconhecimento da legitimidade dos sucessores no requerimento de retificação de área, especialmente porque a finalidade do referido registro é a produção de efeitos em relação a terceiros e a viabilização dos atos de disposição pelos herdeiros, mas não é indispensável para a comprovação da propriedade que, como se sabe, foi transferida aos herdeiros em razão da saisine.

A esse respeito, leciona Luciano Lopes Passarelli:

"Como é cediço, vigora no direito brasileiro o princípio da saisine, consubstanciado no art. 1.784 do vigente diploma civil, de sorte que os herdeiros nascidos ou já concebidos no exato momento da abertura da sucessão legitimam-se à sucessão e adquirem a propriedade dos bens que compõe o monte partível, se bem que a "herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros" e "até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio".

Veja-se: já há propriedade, tanto que essa situação de indivisibilidade transitória é regulada pelas normas relativas ao condomínio. Apenas não há, nesse momento, a individualização do quinhão de cada herdeiro, o que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

acontecerá com a superveniência da sentença julgando a partilha. Um ponto relevante para a investigação a que se propõe esse trabalho é que, até a partilha, o "direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser objeto de cessão por escritura pública".

Fixe-se desde já que esse ato é uma transmissão inter vivos, e não mortis causa e, como tal, tendo por objeto bens imóveis, sofrerá incidência do imposto de transmissão de bens imóveis. Não se olvide que nossa lei civil considera o direito à sucessão aberta como sendo um bem imóvel. Pois bem. A sucessão hereditária é assim, pois, forma de aquisição da propriedade imóvel que prescinde do registro imobiliário para constituir-se. O registro imobiliário, no Brasil, é constitutivo da aquisição da propriedade imobiliária oriunda de atos inter vivos, mas a sucessão causa mortis não fica de todo afastada no álbum imobiliário porque, ainda que não necessite ser levada a registro para efeito de constituição da propriedade, deve sê-lo para valer contra terceiros e para que seus titulares possam dispor dos bens adquiridos por essa via, tudo conforme estatui o art. 172 da Lei Federal 6.015, de 31.12.1973 (Lei dos Registros Públicos), verbis: "Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta lei, o registro e a averbação dos títulos os atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade."

Sintetizando: a propriedade imobiliária mortis causa adquire-se, pelo princípio de saisine, no momento da abertura da sucessão, independentemente de registro imobiliário, mas só após esse registro é que valerá contra terceiros e seus proprietários terão disponibilidade da mesma, até porque vários incidentes poderão ocorrer no curso do processo sucessório, que poderão implicar no afastamento de herdeiro (basta pensar nas hipóteses de renúncia ou indignidade) ou de inclusão de herdeiro até então desconhecido (imagine-se o filho reconhecido em testamento pelo falecido). Além disso, admite-se a cessão do direito hereditário ou do quinhão de que disponha o co-herdeiro, antes, por óbvio, da sentença que julgue a partilha, ou de instrumentalização por escritura pública." (PASSARELLI, Luciano Lopes. A Lei 11.441/2007: a sucessão causa mortis e sua qualificação no registro de imóveis in Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 30, n. 62, jan./jun. 2007, p. 65/67).

Desta maneira, comprovado o legítimo interesse dos interessados na retificação, afasta-se a exigência de prévio registro dos títulos aquisitivos, de modo que a retificação deverá ter prosseguimento pelo Registrador na forma do art. 213 da Lei de Registros Públicos.

Saliente-se, por fim, que, em tendo havido prenotação válida dos títulos aquisitivos, aplica-se o disposto no art. 213, §13, inc. II *(**II** - a prenotação do título anterior à retificação será prorrogada durante a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.

análise da retificação de registro). Assim, finalizado o procedimento de retificação já iniciado, mantida a prenotação válida quanto aos títulos aquisitivos, caberá ao Registrador formar novo procedimento para suscitação de dúvida, preferencialmente de modo separado em relação a cada título.

Por ora, porque não finalizado o procedimento retificatório, resta prejudicada a dúvida em relação a tais títulos.

Cabe ainda um último acréscimo quanto ao resultado do recurso, a fim de evitar embargos de declaração.

Por entender que a sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente não definiu claramente a providência a ser adotada pelo Registrador quanto ao procedimento de retificação de área já iniciado, a fim de aperfeiçoar o cumprimento da sentença judicial e evitar rediscussão ou insegurança, impõe-se estabelecer que a dúvida registral em relação aos títulos aquisitivos está prejudicada; que caberá ao Registrador dar cabo ao procedimento de retificação já instaurado na Serventia na forma da lei. Ainda que em pequena parte, tais conclusões conduzem ao parcial provimento do recurso administrativo.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é: (a) pelo conhecimento da apelação como recurso administrativo; *(b)* pelo parcial provimento do recurso administrativo, mantendo-se a sentença para que, devolvidos os autos ao Oficial de Registro de Imóveis, lá se ultime o processo de retificação de área, na forma do art. 213 da Lei de Registros Públicos; c) determinação ao Registrador para que, encerrado o procedimento retificatório, forme novo procedimento de dúvida em relação aos demais títulos apresentados.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001107-41.2023.8.26.0201

Sub censura.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F6EBCF.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001107-41.2023.8.26.0201

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados: a) **recebo** a apelação como recurso administrativo; (b) **dou parcial provimento** ao recurso administrativo, mantendo-se a sentença para que, devolvidos os autos ao Oficial de Registro de Imóveis, lá se ultime o processo de retificação de área, na forma do art. 213 da Lei de Registros Públicos; c) **determino** ao Registrador que, encerrado o procedimento retificatório, forme novo procedimento de dúvida em relação aos demais títulos apresentados.

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 1001107-41.2023.8.26.0201 e o código F71A24.