(417/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO DO REGISTRO – IMPUGNAÇÃO INFUNDADA – RETIFICAÇÃO *INTRA MUROS* – RECURSO ADMINISTRATIVO ADESIVO QUE NÃO TEM PREVISÃO LEGAL – INDEFERIMENTO DA HABILITAÇÃO DE TERCEIRO, QUE NÃO TEM INTERESSE JURÍDICO, MAS TÃO-SOMENTE ECONÔMICO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO DO IMPUGNANTE, PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO ADESIVO DA INTERESSADA E PELO INDEFERIMENTO DA HABILITAÇÃO DO TERCEIRO

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

No processo de retificação de registro (matrícula n. 298, do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel – protocolo n. 116.841 – fls. 08 e 11/13) instaurado a requerimento de Eliana Mardirossian (fls. 10), depois substituída no polo passivo por **Rita de Cássia Ribeiro Leal** (fls. 319/320 e 349), impugnou João Marcondes de Souza (fls. 06, 115/118, 213/219 e 247/253).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005917-98.2015.8.26.0543 e o código EC3BA9.

Remetido o caso (fls. 01/07) à apreciação judicial, a MM. Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Santa Isabel, Corregedora Permanente, decidiu pelo deferimento da retificação do registro (fls. 536/538).

Da r. sentença recorreu o impugnante João Marcondes de Souza (fls. 542/553), e a interessada Rita de Cássia Ribeiro Leal interpôs recurso adesivo (fls. 559/567) e respondeu (fls. 576/586). O impugnante João Marcondes de Souza respondeu ao recurso adesivo (fls. 591/598).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso do impugnante (fls. 619/623).

Os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 625/626 e 631).

O Itaú Unibanco S. A. requereu a sua admissão como terceiro interessado (fls. 645/646).

É o relatório.

Opina-se.

De início, observe-se que o recurso do impugnante João Marcondes de Souza – o único que, como se dirá, pode ser conhecido nesta instância administrativa – restou interposto como se fosse apelação (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 202); controvertendo-se aqui, todavia, acerca de caso de averbamento (= retificação do registro), em verdade é cabível recurso administrativo (Código Judiciário, art. 246), e como tal é que se deve conhecer do apelo, uma vez que o prazo para interpor um ou outro é o mesmo, e o mero erro de nominação não basta para impedir o exame *de meritis.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005917-98.2015.8.26.0543 e o código EC3BA9.

Também como intróito, note-se que não podem ser admitidos: *(a)* a apelação adesiva da interessada Rita de Cássia Ribeiro Leal (fls. 559/567), pois aqui não se aplica o regime do art. 202 da Lei 6.015/1973 e não prevê o Código Judiciário a figura de recurso administrativo adesivo; assim, a interessada tem de perseguir o ressarcimento a que fizer jus nas vias ordinárias; nem *(b)* o requerimento de intervenção deduzido por Itaú Unibanco S. A. (fls. 645/646), pois terceiro interessado é quem tem interesse jurídico, o que evidentemente não é a situação de quem alega ser mero credor da interessada Rita de Cássia Ribeiro Leal.

Ainda nos prolegômenos, cabe salientar que houve certa confusão no trâmite do pedido de providências, porque à MM. Juíza Corregedora Permanente não cabia determinar diligências, como se se tratasse de ação contenciosa: na esfera extrajudicial, quando se trata do processo de retificação na forma do inciso II do art. 213 da Lei de Registros Públicos, à instância judicial (que exerce função administrativa, meramente) compete tão-somente julgar da existência ou não litígio, mas não resolver o litígio mesmo. Esse ponto é da maior importância: o que se verifica por meio das impugnações aos pedidos de retificação, de usucapião e de adjudicação compulsória não é a existência de litígio, sem, entretanto (aqui está), resolver-se a lide, quando se constata que exista. Se não há litígio (porque as alegações nesse sentido, feitas pelo impugnante, são infundadas), prossegue-se na via administrativa, perante o Oficial de Registro de Imóveis; se o litígio ocorre, não se resolve, mas remete-se os interessados para a via jurisdicional.

Portanto, não tocava à MM. Juíza Corregedora Permanente ter deferido ou não a retificação: cumpria-lhe apenas, isso, sim, afastar ou não a impugnação — e é isso, apenas, aquilo que se vai examinar aqui, neste recurso administrativo. Nessa mesma ordem de ideias, verifica-se que não existe nulidade nenhuma no processo: se erro

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005917-98.2015.8.26.0543 e o código EC3BA9.

houve, foi pelo excesso, e não por deficiência que tenha prejudicado o contraditório ou a ampla defesa.

Feitas essas observações, tem-se, quanto ao mérito da questão (= quanto à procedência ou não da impugnação de João Marcondes de Souza), que as razões do impugnante não têm lugar, e que o processo de retificação deva retornar ao Oficial de Registro de Imóveis, para que lá prossiga em suas etapas finais.

Com efeito, as diligências tomadas em juízo acabaram por indicar que a retificação se processa *intra muros,* ou seja, o imóvel está onde sempre esteve, e não há ofensa a direitos de terceiros, pois não houve prejuízo a João Marcondes de Souza, cuja área não foi invadida (fls. 386, 387, 390, 393 e 412, itens *b* e *d*). A sua impugnação, portanto, está desprovida de fundamento técnico e jurídico, é infundada e não basta para paralisar o processo retificativo.

Como bem salientou o Ministério Público, em ambas as instâncias (fls.529/532 e 619/623), não há nada que justifica impor à interessada o dever de levantar a situação de todo o imóvel do impugnante, ou de fazer-lhe o georreferenciamento; demonstrando-se, como se demonstrou, que não há invasão nem desrespeito a limites, antes da retificação ou quando se consumar, o processo deve continuar, para a correção do assento imobiliário.

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao atilado critério de Vossa Excelência é: *(a)* pelo não provimento do recurso de João Marcondes de Souza, mantendo-se a sentença para que, devolvidos os autos ao Oficial de Registro de Imóveis, lá se ultime o processo de retificação do registro, como pretendido pela interessada Rita de Cássia Ribeiro Leal; *(b)* pelo não conhecimento do recurso adesivo de Rita de Cássia Ribeiro Leal; e *(c)* pelo indeferimento do pedido de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005917-98.2015.8.26.0543 e o código EC3BA9.

habilitação do terceiro Itaú Unibanco S. A.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005917-98.2015.8.26.0543 e o código EC3BA9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 0005917-98.2015.8.26.0543

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados: *(a)* **nego provimento** ao recurso de João Marcondes de Souza**, mantendo-se** a sentença para que, devolvidos os autos ao Oficial de Registro de Imóveis, lá se ultime o processo de retificação do registro, como pretendido pela interessada Rita de Cássia Ribeiro Leal; *(b)* **não conheço** do recurso adesivo de Rita de Cássia Ribeiro Leal; e *(c)* **indefiro** o pedido de habilitação do terceiro Itaú Unibanco S. A.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro 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 0005917-98.2015.8.26.0543 e o código EC3BD1.