PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1000364-44.2021.8.26.0575

(247/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES – REQUERIMENTO INSTRUÍDO COM PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL RETIFICANDO – MEDIDAS, CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES CONSTATADAS *IN LOCO* PELO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO REALIZADO – ELEMENTOS APRESENTADOS QUE PERMITEM CONCLUIR QUE A ÁREA RETIFICANDA CORRESPONDE AO IMÓVEL REGISTRADO – RECURSO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por [redacted] contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São José do Rio Pardo/SP, que manteve o indeferimento do pedido de retificação administrativa de registro, remetendo os interessados às vias ordinárias (fls. 165/170).

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 1000364-44.2021.8.26.0575 e o código E4F44D.

Sustentam os recorrentes, em suma, que o óbice à pretendida retificação não merece subsistir, pois o trabalho técnico foi realizado por profissional qualificado, que fez o levantamento de toda a área, verificando suas características e confrontações *in loco*, contando, inclusive, com a anuência de todos os confrontantes. Negam a existência de insegurança jurídica, anotando que o trabalho técnico realizado é exatamente o mesmo que seria realizado em eventual ação de natureza jurisdicional. Afirmam que o perímetro do imóvel retificando está bem delimitado, certo que suas divisas fáticas são respeitadas por todos os proprietários dos imóveis lindeiros e não há prejuízo a terceiros (fls. 173/181).

A Douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 192/194).

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 art. 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.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São José do Rio Pardo/SP, tendo por objeto o imóvel transcrito sob nº 30.888 junto à referida serventia extrajudicial, em que apontada, pela registradora, e confirmada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, a precariedade da descrição do imóvel e consequente impossibilidade de aferir, com segurança, as medidas e a localização do imóvel.

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 1000364-44.2021.8.26.0575 e o código E4F44D.

Ora, é exatamente a precaridade da descrição do imóvel contida na transcrição que justifica a necessidade de retificação do registro.

Por outro lado, afirmou o profissional responsável pelo levantamento planimétrico realizado no local, subscritor do memorial descritivo (fls. 15/18) e da planta (fls. 21/23) que instruem o presente requerimento, que foi apurada uma *"pequena diferença de área a menor"*, decorrente da utilização de aparelho de alta precisão, ressaltando que *"o perímetro do referido imóvel é todo cercado e respeitado pelos proprietários e confrontantes há várias décadas, conforme está apresentado na planta e memorial descritivo, onde constam as anuências dos confrontantes lindeiros"*. Ainda, assegurou estar certo de que *"as peças técnicas apresentadas retratam o imóvel da transcrição nº 30.888, Livro 3-Y"* e que *"a alteração de área não envolve os imóveis dos confrontantes"* (fls. 77/79). E mais, declarou, expressamente, que *"as medidas, características e confrontações foram constatadas* in loco" (fls. 86/89).

Consta dos autos, outrossim, declaração subscrita pelos titulares de domínio no sentido de que *"não houve, em momento algum, transferência de área entre os imóveis confrontantes e aquele de nossa propriedade, objeto desta retificação"* (fls. 80/83).

E ainda que não tenha conseguido a registradora, a partir dos acervos da serventia, estabelecer a cadeia dominial de parte dos imóveis confrontantes, esse fato, por si só, não é o quanto basta para impedir a pretendida retificação de registro do imóvel dos recorrentes.

Assim se afirma, pois os esclarecimentos prestados pelo engenheiro agrimensor (fls. 87/88) afastam eventuais dúvidas quanto às confrontações fáticas do imóvel retificando. Ademais, houve indicação precisa da área do imóvel retificando e suas medidas

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 1000364-44.2021.8.26.0575 e o código E4F44D.

perimetrais, tendo sido apresentados pontos de amarração que confirmam sua exata localização no solo, assim como a correspondência entre a área transcrita e aquela referida na planta e memorial descritivo apresentados.

Some-se a isso o fato de que o imóvel, identificado como [redacted] (transcrição a fls. 44/45), está devidamente cadastrado junto ao INCRA (CCIR a fls. 27), tendo sido apresentados o respectivo recebido de declaração do ITR e a certidão negativa de débitos (fls. 28/31 e 32), bem como sua inscrição junto ao CAR – Cadastro Ambiental Rural (fls. 33/37).

Em suma, do ponto de vista tabular, os elementos apresentados permitem concluir que a área retificanda corresponde ao imóvel registrado.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele *dar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, 17 de julho 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 1000364-44.2021.8.26.0575 e o código E4F44D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Desembargador **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1000364-44.2021.8.26.0575

Vistos.

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **dando-lhe provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 09 de agosto 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 1000364-44.2021.8.26.0575 e o código E50EFF.