PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1012199-80.2023.8.26.0309

(85/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – IMPUGNAÇÃO REJEITADA PELO JUIZ CORREGEDOR – USUCAPIENTES DE IMÓVEL CONFRONTANTE QUE SE LIMITAM A AFIRMAR A IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DO PEDIDO DE RETIFICAÇÃO, ATÉ O REGISTRO DA SENTENÇA DE USUCAPIÃO – IMPUGNAÇÃO INFUNDADA, NOS TERMOS DA NOTA AO ITEM 136.19 DO CAPÍTULO XX DAS NSCGJ – MEMORIAIS DESCRITIVOS DE AMBOS OS IMÓVEIS COM CERTIFICAÇÃO DO INCRA PELA INEXISTÊNCIA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS - IMPUGNAÇÃO INJUSTIFICADA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto por **Uesley de Souza Ribeiro** e sua mulher, **Evanilda Mendes Ribeiro** em face da r. sentença de fls. 642/643,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F615BD.

que rejeitou a impugnação ofertada pelos recorrentes e julgou procedente o pedido de retificação de registro do imóvel da matrícula n.º 26.214 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí, deduzido por **3Pinheiros Participações Ltda e Outros** (fls. 661/664).

Os recorrentes alegam que usucapiram área vizinha à retificanda, mas não lograram registrar a correspondente sentença apesar de terem cumprido todas as exigências do Oficial de Registro de Imóveis, de sorte que não podem se manifestar acerca da presente retificação antes da formalização do registro de sua área por haver pendências sobre o perímetro da propriedade que adquiriram por usucapião. Além disso, reportam-se à manifestação do Ministério Público que mencionara divergência num trecho de confrontação entre os dois imóveis. Requerem, portanto, a reforma da r. sentença.

3Pinheiros Participações Ltda. e Outros apresentaram contrarrazões a fls. 694/713, pela manutenção da sentença.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 839/841).

Houve juntada aos autos de memorias dos interessados na retificação (fls. 844/869).

É o relatório.

Opino.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F615BD.

processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

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

E o processo de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, em que se postula a retificação de registro de imóvel, desafiando, portanto, o ato de averbação.

Superada a questão, a r. Sentença, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, merece ser mantida.

O caso versa sobre impugnação apresentada no requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual os recorridos pretendem a retificação do registro da área descrita na matrícula n.º 26.214 do 2º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí - SP.

Ofertada impugnação pelos confrontantes, nos termos do art. 213, II, § 6º, da Lei de Registros Públicos, o Registrador remeteu os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que, após suspender o expediente administrativo para aguardar o desfecho final da ação de usucapião movida pelos impugnantes (autos de nº 1003183-78.2018.8.26.0309, 5ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí), retomou o andamento do feito e julgou procedente o pedido de retificação do registro pleiteado, rejeitando a impugnação apresentada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F615BD.

A impugnação dos recorrentes fundou-se na assertiva de que, enquanto não registrada a sentença que lhes reconheceu a usucapião de imóvel confrontante ao imóvel retificando, não poderiam se manifestar acerca da presente retificação por haver pendências sobre o perímetro da propriedade usucapida.

Sem razão.

Eventual avanço da área retificanda sobre o imóvel usucapido pelos impugnantes (Sítio Tijuco Preto) pode ser alegado independentemente do registro da sentença que reconheceu a prescrição aquisitiva.

Ademais, não basta alegar que a retificação causará avanço na propriedade do confrontante, é preciso indicar, justificadamente, como isso ocorreria.

Sobre o tema, oportuna a citação da nota ao item 136.19 do Capítulo XX das NSCGJ:

> *"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"* (grifei).

Na espécie, os impugnantes não alegaram que a retificação acarretaria sobreposição de áreas, mas, por ocasião do recurso,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F615BD.

acrescentaram que o Ministério Público havia apontado a necessidade de adequação da planta da retificação pretendida pelos impugnados à planta da sentença de usucapião, considerando que os laudos existentes nos dois processos, de retificação e de usucapião, são similares, com exceção do trecho BBN-M-1649 até BBN-M-1358 (fls. 828/829).

Ao que parece, os recorrentes pretenderam incluir um fundamento em sua impugnação, aduzindo divergências num dos trechos de confrontação entre os imóveis.

Contudo, em análise ao memorial descritivo a fls. 115/117 da área retificanda em comparação com o laudo pericial complementar apresentado nos autos do processo nº 1003183-78.2018.8.26.0309, homologado em 26 de julho de 2023 (conforme decisão copiada a fls. 616), constata-se que há identidade de descrição dos vértices de confrontação dos dois imóveis.

E há certificação pelo Incra, tanto no memorial descritivo da área retificanda, como no memorial descritivo do imóvel confrontante, no sentido de que não há sobreposição de áreas. Do memorial descritivo a fls. 115/118, relativo ao imóvel retificando, o INCRA certifica que, em 21/10/2022, a área não sobrepunha a nenhuma outra. No mesmo sentido é o memorial descritivo a fls. 836/838 da ação de usucapião, com referência ao imóvel confrontante, em que o INCRA certifica a ausência de sobreposição de áreas em 27/12/2022.

Ademais, o laudo pericial complementar foi homologado na ação de usucapião, a pedido dos ora confrontantes, e os interessados na presente retificação anuíram com referido laudo naquele feito (fls. 913 dos autos da ação de usucapião). Claro, pois, que os postulantes da retificação não se opõem aos limites da posse dos recorrentes, limites que, inclusive,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F615BD.

serviram de base para a propriedade reconhecida na demanda de usucapião.

Assim, correta a decisão prolatada em primeiro grau.

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

Sub censura.

São Paulo, 06 de fevereiro 2024

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F615BD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1012199-80.2023.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a ele **nego provimento**.

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 1012199-80.2023.8.26.0309 e o código F6E10C.