CONCLUSÃO

Em 16 de julho de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(327/2020-E)

Retificação de imóvel – Notificação dos confrontantes, ante a falta de concordância prévia ao pedido administrativo – Observância do disposto no item 136.9, a, do Cap. XX, (das NSCGJ) – Continuidade do procedimento de retificação realizando-se a notificação dos confrontantes que não aquiesceram com a retificação - Recurso parcialmente provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo apresentado por FERNANDO PRADO VAZ E OUTRA contra decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bragança Paulista-SP que mantendo as exigências arquivou o expediente.

Alega a parte recorrente que as exigências não se sustentam. Afirma que a Medida Provisória nº 910/2019 (04 de junho de 2019) dispensa a anuência dos confrontantes na retificação de imóvel bastando apenas *a mera declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações*. No mais, ainda que não aplicada a Medida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23A536E.

Provisória referida, alega que bastaria a notificação dos confrontantes para sanar a questão, aproveitando-se a ciência de um condômino nos imóveis pertencentes a mais de um proprietário sem o esgotamento do ato de ciência para todos os demais.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento parcial do recurso (fl. 182/193).

É o relatório.

OPINO.

De início, vale anotar que é posição da Corregedoria Geral da Justiça que nos pedidos de providência, assim como nos procedimentos de dúvida, os prazos são contados em dias úteis. Assim, o recurso é tempestivo e merece análise de mérito.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência o recurso merece parcial acolhimento.

O tema deve ser tratado na exata moldura documental e legal enfrentada pelo Registrador de Imóveis no momento da qualificação do pedido administrativo – ou seja, anterior a edição da Medida Provisória nº 910/2019 (04 de junho de 2019).

As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei 6.015/73 dizem respeito a equívocos em geral, correção de imprecisões, de contradições ou aperfeiçoamento dos dados já constantes nos títulos de propriedade, daí porque é de se presumir a boa-fé daquele que a requer. E se não há oposição por parte dos confrontantes e outros interessados, não existe razão para não se acolher o pedido na esfera

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23A536E.

administrativa apenas porque a área é substancial, evitando-se um contencioso que se afigura desnecessário. (Luiz Guilherme Loureiro, Registros Públicos Teoria e Prática, Editora Método, 3ª edição, pág. 314).

O pedido de retificação mostra-se razoável, todavia para ser atendido deve-se observar a efetiva ciência dos confrontantes proprietários e dos ocupantes dos imóveis contíguos (item 136.9, a, Cap. XX, das NSCGJ) facultando-se possíveis impugnações.

Assim, duas são as providências necessárias – ambas discutidas nos autos – para prosseguimento do feito administrativo: 1) identificar com segurança quem são os confrontantes dos imóveis contíguos ao imóvel que se objetiva retificar; 2) cientificar todos os confrontantes proprietários e os ocupantes dos imóveis contíguos.

Atento a ilustração de fl. 148 resta claro que a área objeto de retificação é contigua com os imóveis de matricula nº 90.522, nº 90.523 e nº 16.720, do Registro de Imóveis de Bragança Paulista.

Sendo indiscutível quais as matriculas atingidas, deve-se identificar os proprietários e cientifica-los do pedido de retificação, medida prudente para que não ocorram sobreposições ou avanços indevidos nos limites das áreas.

O segundo ponto que merece enfrentamento refere-se à possibilidade ou não de notificar-se, nas hipóteses de condomínios gerais, apenas um dos condôminos – não se esgotando a cientificação de todos os condôminos indicados na matrícula (no caso um dos coproprietários do imóvel registrado na matricula nº 16.720).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23A536E.

Dispõe expressamente as NSCGJ, no item 136.9, a, do Cap. XX: *136.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e os ocupantes dos imóveis contíguos. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação: a) o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;*

Assim, basta notificar qualquer dos coproprietários para que seja cumprida a exigência normativa. Afinal, como bem salientado pela Procuradoria *"a norma não impõe que o coproprietário notificado seja cientificado da condição de representar os demais, tratando-se de presunção legal, independente de qualquer exigência. Ademais, o art. 1.319 do CC estipula que cada condômino responde aos outros pelo dano que tiver causado, raciocínio que igualmente se aplica à hipótese sob exame, no caso do condômino notificado silenciar sobre o pedido dos apelantes no prazo que lhe competir agir, ou anuir a ele sem consultar os demais* (fl. 190/191)".

Nesse sentido, inclusive já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

> *Apelação. Registro Público. Procedimento judicial de retificação de registro para atualização da descrição dos limites do imóvel. Sentença de indeferimento da inicial porque não cumprida determinação judicial de apresentação de anuência ou citação dos demais condôminos de um dos imóveis confrontantes. Inadmissibilidade. Imóvel confrontante em questão que consta do Registro de Imóveis como condomínio geral*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23A536E.

previsto no art. 1.314 do Código Civil. Inovação trazida pela Lei nº 10.931/2004 na Lei dos Registros Públicos, que ao desburocratizar o procedimento de retificação de registro permitiu que a anuência de confrontante, em se tratando de imóvel em condomínio, seja manifestada por apenas um dos condôminos, dispensando intervenção de todos os coproprietários. Declaração de anuência firmada por herdeiro de um dos condôminos em cujo nome o imóvel está registrado, a quem atribuída a propriedade. Partilha realizada e não registrada. Princípio da saisine e transferência da propriedade desde abertura da sucessão. Anuência manifestada validamente. Inaplicabilidade da exigência que levou ao indeferimento da inicial. Processo que deve prosseguir para citação da União, titular de outro imóvel confrontante. Recurso provido. (TJ-SP AC: 1004633- 90.2015.8.26.0073, Relator: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 11/07/2016, 1º Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/07/2019).

Agravo de Instrumento - Retificação de Registro de Imóveis - Determinação para que sejam citados todos os condôminos. Inexistência da obrigação Suficiente a citação de um condômino para o procedimento, visto que a Lei 6015/73 não prevê a necessidade de citação de todos os condôminos Normas da Corregedoria Geral de Justiça que estabelecem procedimento no mesmo sentido da Lei aplicável Recurso Provido. Agravo de Instrumento nº 0216906-67.2012.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23A536E.

Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U." - São Paulo, 8 de maio de 2013. FÁBIO PODESTÁ. Relator.

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido do parcial provimento do recurso administrativo, determinando-se a continuidade do procedimento de retificação cientificando-se qualquer dos condôminos confrontantes do imóvel da matrícula nº 16.720 do Registro de Imóveis de Bragança Paulista, nos termos do item 136.9, a, do Cap. XX, das NSCGJ.

Sub censura.

São Paulo, 29 de julho de 2020.

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23A536E.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1009373-71.2019.8.26.0099

CONCLUSÃO

Em 05 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou parcial provimento ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, 05 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009373-71.2019.8.26.0099 e o código 23982BE.