CGJ *00012231*

(Parecer nº 243/2018-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Retificação de registro na forma do art. 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 – Impugnação - Direito de propriedade - Remessa dos interessados às vias ordinárias – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo[1] interposto pelo Espólio de Benedicto José Faustino de Almeida, representado por sua inventariante, contra decisão do MM.° Juiz Corregedor Permanente do 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP que, julgando recurso de decisão administrativa de retificação de área proferida pelo registrador, objeto das matrículas nº 109.155 e nº 109.156, remeteu as partes às vias ordinárias por entender que havia discussão sobre o próprio direito de propriedade da área retificanda[2].

Alega o recorrente, em síntese, que a hipótese não é de remessa às vias ordinárias, mas de solução da impugnação apresentada pela empresa Ioniam Agricultura Indústria e Comércio Ltda., que adquiriu, por intermédio de cessão de direitos hereditários, o imóvel objeto da transcrição nº 13.935, originado da transcrição nº 14.431, que sequer é confrontante da área retificanda, cuja origem está nas transcrições nº 9.352 e nº 9.636. Sustenta que os legítimos confrontantes concordaram tacitamente com o pedido, ressaltando que não há discussão sobre direito de propriedade, eis que os imóveis apontados na manifestação do terceiro são de origem e localização geográfica distintas do imóvel retificando. Aduz que a

[1] Fls. 623/655.
[2] Fls. 615/616.

impugnação era de todo infundada e que os documentos apresentados atendem ao requisito da especialidade objetiva. Requer, assim, seja dado provimento ao recurso, para acolhimento do pedido de retificação de área formulado, ou, subsidiariamente, para que seja determinada a realização de prova pericial.

Foram ofertadas contrarrazões recursais[3].

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[4].

A apelante, então, manifestou-se nos autos, reiterando seus argumentos[5], e a Procuradora Geral de Justiça manteve o anterior parecer[6].

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, importa observar que o recurso foi impropriamente denominado apelação, pois a hipótese em análise não se refere a procedimento de dúvida, restrito aos atos de registro em sentido estrito. Em verdade, nos presentes autos, discute-se a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP, razão pela qual, tendo a parte manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[7].

---

[3] Fls, 664/676.
[4] Fls. 680/681.
[5] Fls. 684/788.
[6] Fls.791/792.
[7] Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto

Desde logo, há que ser afastada a pretendida realização de prova pericial. É que, tal como bem esclarecido no recente parecer lavrado pelo Juiz Assessor desta E. Corregedoria, Dr. José Marcelo Tossi Silva (Parecer nº 99/2018-E), aprovado por Vossa Excelência:

> *" (...) a natureza deste procedimento não comporta instrução probatória para a finalidade de afastar litígio tendo por objeto o domínio sobre parte do imóvel.*
>
> *Isso não se confunde com a necessária apresentação de estudo técnico que atenda, ao menos, os requisitos do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73, consistentes na apresentação de"....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".*
>
> *Porém, havendo impugnação relativa ao domínio de parte da área do imóvel cuja descrição será alterada por meio da retificação, a perícia pretendida pelos recorrentes deixará de ter o contorno de identificação das medidas e confrontações para efeito de correção do registro, por meio de retificação, passando a assumir a finalidade de prova relativa aos limites dos imóveis confrontantes, ainda que um deles consista em via pública, a fim de dirimir o litígio sobre o domínio.*
>
> *Logo, a perícia para apurar os limites dos imóveis dos requerentes e do impugnante não se difere da perícia para verificar se a impugnação é, ou não, fundamentada no que diz respeito à suposta existência de sobreposição de áreas. Em outras palavras, ambas têm por objeto solucionar litígio sobre domínio, para o que o procedimento administrativo de retificação não é a via adequada[8]".*

---

no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.

[8] Processo: 1035017-81.2017.8.26.0100; Autor(es) do Parecer: José Marcelo Tossi Silva; Corregedor: Geraldo Francisco Pinheiro Franco; Data da Decisão: 13/03/2018; Data do Parecer: 12/03/2018; Ementa: *REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de registro - Procedimento administrativo - Impugnações sobre o direito de propriedade do requerente oferecidas pela Fazenda do Estado e pela Prefeitura do Município de São Paulo. Impugnação da Fazenda do Estado em que alegado que se trata de área devoluta - Imóvel objeto de transcrição que faz presumir a propriedade em favor daquele que figura no Registro Imobiliário com essa qualidade - Retificação, ademais, que não tem por finalidade a alteração do domínio do imóvel, já registrado como bem particular - Concelamento*

No caso concreto, a impugnação oferecida nos autos diz respeito à suposta sobreposição de áreas de imóveis de domínios distintos. Os estudos técnicos apresentados com o requerimento de retificação e impugnações ofertadas, contudo, não são suficientes para identificar com exatidão a área retificanda.

Em decorrência, é possível afirmar que, nestes autos, inexistem elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar de plano a alegação de sobreposição entre as áreas pretendidas pelos recorrentes com aquela adquirida pelos impugnantes.

A propósito, o §6º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73 dispõe: *"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"* (g.n.).

Assim é porque a Lei nº 10.931/04, que deu nova redação ao art. 213 da Lei nº 6.015/73, facultou a retificação de registro de que decorra a alteração de medida perimetral, com ou sem modificação da área do imóvel, por meio de procedimento administrativo de competência do Oficial de Registro de Imóveis ou, no Estado de São Paulo, do Juiz a que atribuída a Corregedoria

---

do registro que depende de declaração do domínio público sobre o imóvel em ação discriminatória, ou outra de natureza petitória. Apuração de remanescente - Identificação de três áreas formadas pela divisão do imóvel em razão do prolongamento de vias públicas - Impugnação da Municipalidade - Alegação de que a retificação invade área pública porque não foi respeitada a largura de rua prevista em "planta de desapropriação" - Desapropriação indireta que gerou a condenação do Município no pagamento de indenização ao titular do domínio do imóvel - Impugnação fundamentada porque necessário o recurso às vias ordinárias para a solução do litígio existente - Desnecessidade de realização de perícia, em complementação do estudo técnico apresentado pelo requerente, por ser o procedimento administrativo de retificação de registro impróprio para a solução de litígio envolvendo domínio de imóvel. Recurso provido em parte para afastar a impugnação oferecida pela Fazendo do Estado, porque não fundamentada, mantendo, porém, o indeferimento da retificação administrativa e a remessa dos interessados às vias ordinárias no que tange à impugnação oferecida pelo Município de São Paulo.

Permanente daquele Oficial, conforme opção do interessado. Contudo, limitou, diante da natureza do procedimento, a esfera de atuação tanto em relação ao Oficial Registrador como ao Juiz Corregedor Permanente, afastando, de forma expressa, a solução de controvérsia em relação ao domínio.

Cabe ao Juiz Corregedor Permanente aferir se a impugnação é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da retificação ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias, nos termos do subitem 138.20, do Capítulo XX, das NSCGJ:

> *138.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 138.19, os autos da retificação serão encaminhados ao Juiz Corregedor Permanente que, de plano ou após instrução sumária, examinará apenas a pertinência da impugnação e, em seguida, determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis, que prosseguirá na retificação se a impugnação for rejeitada, ou a extinguirá em cumprimento da decisão do juízo que acolheu a impugnação e remeteu os interessados às vias ordinárias.*

A grande dificuldade reside em saber quando a impugnação é fundamentada e quando não é. Narciso Orlandi Neto[9] lembra que a lei não esclarece o que é impugnação fundamentada e que não é nada fácil defini-la, nem estabelecer regra prática para distingui-la. Mas ressalva que basta que os termos da impugnação coloquem no julgador dúvida a respeito da viabilidade e da inofensividade da pretensão para que ela seja considerada fundamentada, não se exigindo que o impugnante demonstre cabalmente o efetivo prejuízo que o deferimento do pedido poderá lhe trazer.

Prossegue o doutrinador afirmando que fundamentada é aquela que não permite decisão sem o exame do direito das partes e que denota a existência de uma lide, em que o direito alegado pelo impugnante se contrapõe ao

[9] *in* "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 161/165.

alegado pelo requerente. Mais adiante, recorda que a impugnação tem de ser razoável, não bastando ao impugnante se opor à pretensão sem dizer em que ela atingirá seu direito, isto é, não é suficiente a mera alegação de que a retificação causará avanço em sua propriedade, sendo de rigor que se diga onde e de que forma isso ocorrerá.

Assim, considerando que os próprios recorrentes informam que a questão referente à propriedade de parte do remanescente da área retificanda está sendo discutida em ações judiciais[10], de forma que não há como se afastar, de plano, a coincidência dos imóveis ou a ocorrência de sobreposição de áreas, conclui-se que a impugnação ofertada é séria suficiente para deixar o juiz em dúvida.

Nesse cenário, mostra-se correta a r. decisão que remeteu os interessados às vias ordinárias, pois em procedimento administrativo de retificação de área não é possível decidir sobre controvérsia envolvendo domínio de imóvel.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 15 de junho de 2018.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria

[10] Fls. 684/788.

CONCLUSÃO

Em 18 de Junho de 2018, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, Silvana (Silvana T. Daniele), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, **nego provimento** ao recurso interposto.

Publique-se.

São Paulo, 18 de junho de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça