

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1015628-89.2022.8.26.0309

(333/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – SUCESSIVAS DILAÇÕES DE PRAZO PARA MANIFESTAÇÃO, PELA OCUPANTE DO IMÓVEL LINDEIRO, SOBRE O PEDIDO – AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL OU NORMATIVA – OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS A QUEM COMPETE DECIDIR PELA EXTINÇÃO DO PROCESSO OU POR SUA CONTINUIDADE, ABRINDO-SE AOS INTERESSADOS OU PREJUDICADOS AS VIAS RECURSAIS COMPETENTES – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *Apea Moinho Agropastoril Ltda.* contra a r. decisão que, nos autos do pedido de providências iniciado por conta de sucessivas dilações de prazo deferidas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Jundiaí/SP no curso do processo de retificação extrajudicial de registro, confirmou a necessidade de se aguardar a apreciação do pedido de contratação de profissional para

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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96A1E.

atuar no interesse da confrontante incapaz (fls. 905/906).

Alega a recorrente, em síntese, que o art. 213 da Lei de Registros Públicos prevê o prazo de quinze dias para que o confrontante se manifeste sobre o pedido de retificação administrativa de registro, sob pena de ser presumida sua anuência. Contudo, o Oficial de Registro deferiu, por duas vezes, o prazo de noventa dias para que a confrontante, por intermédio de seu curador, tomasse as providências pertinentes ao oferecimento de eventual impugnação, certo que a prorrogação sucessiva dos prazos acarreta indesejável atraso na finalização do processo. Ressalta que não há, nos autos da ação de interdição, petição referente ao pedido de autorização para contratação de perito para atuação em processo administrativo de retificação de registro, de maneira que o Oficial não poderia conceder mais prazo à confrontante apoiado em meras alegações do curador que a representa. Por fim, aduz que as divisas e confrontações do imóvel retificando não foram alteradas, inexistindo impugnações pelos demais confrontantes. Pugna pela reforma da decisão ou, subsidiariamente, pela fixação de prazo preclusivo para que a confrontante interditada, Vera Maria Aparecida Guimarães Queiroz, por meio de seu curador, apresente autorização especial do juízo da ação de interdição para contratação de *expert* para análise do pedido de retificação extrajudicial de registro (fls. 940/947).

A confrontante, por intermédio de seu curador, manifestou-se a fls. 964/966.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo parcial provimento do recurso (fls. 967/969).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como

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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96A1E.

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, em que se busca a prática de ato de averbação.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí/SP, referente aos imóveis objeto das transcrições nºs 60.753 e 60.754 da referida serventia imobiliária.

Na matrícula nº 4.232 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Várzea Paulista/SP, constam como titulares de domínio do imóvel confrontante José Ataíde Alves e sua esposa, Luzia Joaquina de Oliveira Alves (fls. 237/241). Comprovado o falecimento do coproprietário, bem como a partilha do bem à meeira e herdeiros, embora sem registro (fls. 243/253), sobreveio a notícia de que o imóvel confrontante foi vendido a Vera Aparecida Guimarães Queiroz, que se encontra na posse do bem (fls. 337/342).

Notificada a ocupante do imóvel confrontante, na pessoa de seu curador provisório, o Oficial de Registro, tal como esclarecido por ocasião do início do presente pedido de providências (fls. 01/10), entendeu por bem conceder-lhe prazo suplementar para manifestação *"a fim de que se pudesse compreender melhor as alegações, diante da existência de incapaz"*. Posteriormente, afirmou o registrador ter deferido outros pedidos de dilação de prazo formulados pela ocupante do imóvel lindeiro, como *"decorrência do princípio da boa-fé (...), bem como diante da necessidade da anuência da interditanda, e da razoabilidade da alegação de que a manifestação exige contratação de profissional técnico, o que implica gastos extraordinários que requerem autorização judicial"*.

Insurgindo-se contra essas sucessivas dilações de prazo

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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96A1E.

deferidas pelo registrador, a ora recorrente pugnou pelo encaminhamento de pedido de providências ao MM. Juiz Corregedor Permanente que, por sua vez, confirmou a necessidade de deferimento de prazo à confrontante interditada.

A despeito do entendimento do registrador, corroborado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, é preciso lembrar que, ao tratar da retificação de registro extrajudicial a Lei nº 6.015/1973 prevê, em seu art. 213, inciso II, § 2º, 3º e 4º, que:

> *§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado,* ***para se manifestar em quinze dias****, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la* ***(g.n.)****.*
>
> *§ 3º A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.*
>
> *§ 4º Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.*

Consigne-se, a propósito, que são considerados *"confrontantes os proprietários e titulares de outros direitos reais e aquisitivos sobre os imóveis contíguos"* (§ 10 do referido dispositivo de Lei, com a redação dada

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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96A1E.

pela Lei nº 14.382/2022).

Ademais, no item 136.7 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça está assim disposto:

> *136.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, **para se manifestar em 15 (quinze) dias**, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do subitem 136.12 deste Capítulo **(g.n.)**.*

Ora, havendo disposição expressa na lei, assim como nas normas de serviço, a respeito do prazo de impugnação pelos confrontantes ao pedido extrajudicial de retificação de registro, nada justifica os sucessivos prazos suplementares concedidos pelo registrador à ocupante do imóvel lindeiro, para manifestação.

Em outras palavras, inexiste previsão legal ou normativa que autorize o registrador a suspender o processo de retificação extrajudicial por simples requerimento da adquirente do imóvel confrontante, ainda que incapaz.

Em verdade, tendo por infundada a manifestação da ocupante do imóvel lindeiro, caberia ao Oficial, por meio de ato motivado, rejeitar de plano a impugnação ofertada, ou, caso a considerasse fundamentada, encaminhar os autos ao Juiz Corregedor Permanente, observando-se o disposto nos itens 136.18 e seguintes, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a

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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96A1E.

apelação como recurso administrativo, *dando-lhe provimento* para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis que, no prazo de dez dias, decidirá pela extinção do processo ou por sua continuidade, abrindo-se aos interessados ou prejudicados as vias recursais competentes.

Sub censura.

São Paulo, 18 de setembro 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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96A1E.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 20 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Joelma Santiago, Supervisora de Serviço do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1015628-89.2022.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, **dando-lhe provimento** para determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis que, no prazo de dez dias, decidirá pela extinção do processo ou por sua continuidade, abrindo-se aos interessados ou prejudicados as vias recursais competentes.

Publique-se.

São Paulo, 20 de setembro 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 1015628-89.2022.8.26.0309 e o código E96BBA.