(113/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – ÓBICE À CONTINUIDADE DO PROCEDIMENTO EM VIRTUDE DE INTERFERÊNCIA COM VIA PÚBLICA – DESCABIMENTO – DOCUMENTOS QUE COMPROVAM QUE O PRÓPRIO MUNICÍPIO NÃO RECONHECE A INTERFERÊNCIA – MUNICIPALIDADE QUE SERÁ NOTIFICADA DURANTE O PROCEDIMENTO E, PORTANTO, TERÁ OPORTUNIDADE DE SE MANIFESTAR ESPECIFICAMENTE SOBRE O PLEITO – PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO PARA AFASTAR A EXIGÊNCIA, DANDO-SE CONTINUIDADE AO PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por CIA Soares Hungria Agro Industrial contra a r. sentença de fls. 57/59, por meio da qual o MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapetininga manteve o óbice à retificação extrajudicial de parte do imóvel objeto da transcrição nº 2.875-C daquela Serventia (fls. 33/34).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005784-07.2023.8.26.0269 e o código F631C0.

Alega o recorrente, em resumo, que o loteamento realizado no terreno foi feito antes da vigência do Decreto-Lei nº 58/37, primeira legislação a tratar de parcelamento; que a municipalidade não se insurgiu contra a retificação pleiteada e que o teor das certidões por ela expedidas foram ignoradas; que não há necessidade de remessa da questão à via jurisdicional; e que o Oficial se baseou em uma planta não oficial para indeferir o procedimento de retificação. Requer a reforma da sentença para que seja dado prosseguimento à retificação (fls. 67/88).

Parecer da Procuradoria de Justiça pelo não provimento do recurso (fls. 96/98).

É o relatório.

Os recorrentes apresentaram no Registro de Imóveis e Anexos de Itapetininga, com fundamento no art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, requerimento de retificação parcial do imóvel transcrito sob nº 2.875-C (fls. 25).

Nove das exigências constantes nas notas de devolução de fls. 19/20 e 26/27 foram cumpridas, restando a de nº 10, repetida na nota devolutiva de fls. 33/34:

> *"10) Conforme levantamento constante na mesma rua e calçada do imóvel que se pretende retificar, a área está distante para a esquina da Rua Célia ou travessa, e conforme levantamento da transcrição 2.875-C, o mesmo estaria no local da Rua Célia ou travessa, e também conforme planta (planta não oficial) do local, o imóvel retificando estaria invadindo a referida Rua ou Travessa"* (fls. 33).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005784-07.2023.8.26.0269 e o código F631C0.

Segundo o registrador, o óbice apresentado e mantido pelo juízo de primeiro grau encontra fundamento na nota ao item 136.6 do Capítulo XX das NSCGJ, que tem a seguinte redação:

> "*A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir*".

No caso em análise, porém, a recusa em dar continuidade ao procedimento retificatório não se sustenta.

Isso porque não há elementos concretos a indicar que a retificação pleiteada implica "*transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público*".

Consoante suscitação de fls. 1/3, as suspeitas do Oficial de que a área retificada interfere na continuação da Rua Célia se baseiam em foto extraída do *Google* e em planta não oficial de parcelamento de solo. Trata-se de documentos que, em princípio, não são adequados para a análise da questão.

E essas suspeitas realmente não se sustentam, na medida em que a Municipalidade, de forma categórica, informou que o imóvel não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005784-07.2023.8.26.0269 e o código F631C0.

interfere com próprios municipais (fls. 84). Há comprovação, inclusive, de que o Município de Itapetininga ajuizou execução fiscal de IPTU contra os proprietários da área, o que confirma a natureza particular do imóvel a ser retificado.

Cabe frisar que não se está aqui afirmando que a retificação deve ser averbada. Isso só poderá ser decidido após o Oficial averiguar se todos os requisitos estabelecidos no artigo 213, II e parágrafos, da Lei nº 6.015/73 foram cumpridos. E um desses requisitos é justamente a notificação dos confrontantes (artigo 213, § 2º da Lei no 6.015/73), entre os quais se inclui o Município de Itapetininga (item 136.10 do Capítulo XX das NSCGJ). Com a devida notificação, poderá o Município, a despeito do documento que atesta que o bem é particular, impugnar a retificação se com ela não concordar.

Em outros termos, não se justifica o indeferimento da retificação desde logo.

Desse modo, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido dar provimento ao recurso administrativo para, afastada a exigência formulada pelo Oficial, determinar o prosseguimento da retificação administrativa.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005784-07.2023.8.26.0269 e o código F631C0.

CONCLUSÃO

Em 26 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1005784-07.2023.8.26.0269

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo para, afastada a exigência formulada pelo Oficial, **determinar** o prosseguimento da retificação administrativa.

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 1005784-07.2023.8.26.0269 e o código F6CD23.