**CONCLUSÃO**

Em 14 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(111/2020-E)**

**Retificação de área – Apelação – Recebimento como Recurso Administrativo – Impugnação infundada – Existência de discussão judicial sobre a propriedade de imóvel confrontante não impede a retificação de imóvel lindeiro que não afete os limites entre os imóveis – Hipótese de retificação *intra muros*, não se vislumbrando qualquer efeito dominial sobre o imóvel vizinho – Descrição do imóvel por coordenadas geo-referenciadas inexigível nesta data para imóveis com metragem abaixo de 100 (cem) hectares, nos termos do art. 10, VI do Decreto Federal nº 4.449/2002 – Recurso a que se nega provimento.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

**FORCASA INCOPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.** interpõe recurso administrativo em face da r. sentença de fl. 171/172, que julgou procedente o pedido de averbação de retificação de área do imóvel objeto da matrícula nº 49.007, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Araçatuba, desacolhendo a impugnação ofertada pela recorrente.

A recorrente, em síntese, impugna a sentença sob o argumento de que arrematou o imóvel confrontante matriculado sob o n.º 47.995 e, em face de liminar concedida nos autos da ação anulatória, determinou-se a suspensão dos efeitos da arrematação e a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.

indisponibilidade do bem, de sorte que não haveria como prosseguir o pedido de retificação, já que importaria em renúncia parcial ao direito de propriedade do imóvel de matrícula n.º 47.995, em descumprimento da ordem judicial averbada. Também sustenta a precária descrição da área objeto da retificação, sem as coordenadas georreferenciadas dos marcos de divisa que deverão constar na matrícula retificada (fl. 183/188).

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 215/216).

**É o relatório.**

**Opino.**

De proêmio, consigno que, 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 processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, passo à sua análise.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, o art. 1.247 do Código Civil admite a possibilidade do registro não retratar a realidade, daí porque possível sua retificação, a fim de que ele passe a expressar o que é o correto.

A retificação administrativa somente tem espaço quando não atingidos interesses de terceiros, ou seja, quando for *intra muros,* nos termos do art. 213 da Lei n° 6.015/73:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.

*"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*

*(...)*

*II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com 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, bem assim pelos confrontantes."*

Para a verificação de que esse requisito foi respeitado devem ser identificados todos os imóveis que confrontam com o objeto da matrícula a ser retificada, visando a verificação dos limites tabulares que são comportados pela matrícula a ser retificada e, mais, a dos proprietários dos imóveis confinantes, que deverão apresentar anuência ou ser notificados do pedido de retificação.

Quanto às impugnações à retificação, o Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça são claras ao estabelecer que aquelas que forem consideradas manifestamente infundadas deverão ser rejeitadas de plano, seja pelo Oficial Registrador, seja pelo MM. Juiz Corregedor Permanente:

*"138.19. Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, prorrogável uma única vez por 20 dias a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis: I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.*

*constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de 10 (dez) dias (...).*

*NOTA - 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; e a que o Oficial de Registro de Imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.*(g.n)."

Fixadas estas premissas, verifica-se que a recorrente, proprietária do imóvel confrontante matrícula nº 47.995, teve a arrematação da qual decorreu a transferência do domínio questionada em ação judicial. Independente da discussão a respeito da anulação da arrematação, o que se tem é a eficácia plena do registro da propriedade por força da alienação forçada, prevalecendo a posição de proprietária da Forcasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda. para fins de notificação quanto ao procedimento de retificação.

O registro, até que seja cancelado ou anulado (art. 1.245, § 2º do Código Civil), produz plenos efeitos em relação a terceiros, incluindo confrontantes, não podendo a recorrente obstaculizar a retificação tão somente pelo fato de uma discussão relativa ao imóvel confrontante que possa, eventualmente e no futuro, ser pedido para o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.

proprietário anterior.

A indisponibilidade sobre o imóvel confrontante, sendo a retificação *intra muros*, ou seja, sem qualquer interferência na área de outros imóveis, não tem qualquer efeito impeditivo ou suspensivo no exercício de quaisquer direitos por parte do proprietário do imóvel vizinho. E, aqui, o que pretende a recorrente é impedir que o proprietário retifique a matrícula de seu imóvel por conta da indisponibilidade averbada em um imóvel vizinho, o que não se admite.

De seu lado, a autora da ação anulatória da arrematação, *Antonia Ferezin Fardin,* possuidora do imóvel confrontante matriculado sob o nº 47.995, ofertou concordância com o pleito inicial (fl. 139), fato indicativo da ausência de prejuízo às medidas originais de seu imóvel.

Ainda, observa-se do trabalho técnico de fl. 11 a anuência expressa dos confrotantes: João Alves, matrícula M-48.268; Antonia Ferezin Fardin, matrícula M-47.995 e 75.824; Dirce Zucon Alves (nua proprietária), matrícula M-48.471, 14.441, 75.823 e 18.609 e Pedro Zucon (usufrutuário) M-48.471, 14.441, 75.823 e 18.609. Tudo a indicar que a retificação, de fato, não ofende os imóveis lindeiros.

Nestes moldes, a averbação da existência de ação anulatória da arrematação e a indisponibilidade judicial do imóvel vizinho não impedem a retificação. Da mesma forma, sendo esta *intra muros*, não se está a falar em desrespeito da ordem judicial de indisponibilidade ou renúncia parcial da propriedade, pois não há, de forma alguma, ato de disposição da propriedade por conta da anuência com a retificação.

Assim, os argumentos decorrentes da discussão do domínio do imóvel vizinho, objeto da matrícula nº 47.995, não são acolhidos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.

Da mesma forma, o questionamento a respeito da regularidade da descrição do imóvel cuja matrícula se busca retificar não se sustenta.

O princípio da especialidade objetiva não tolera imprecisões e o registro deve refletir a verdadeira e completa descrição do imóvel, tornando obrigatória a apresentação de planta e memorial descritivo (art. 213, II da Lei nº 6.015/73) para permitir a conclusão segura de que a retificação se opera intra muros *(dentro das divisas originais do imóvel),* sem ofender direitos de terceiros.

Foi o que sucedeu na hipótese, pois os requerentes instruíram seu pedido com documentos técnicos, demonstrando a regularidade das providências adotadas, de modo a transparecer os critérios científicos utilizados na apuração da área, afastando-se qualquer risco de interferência nos imóveis vizinhos.

Destaque-se que da impugnação ofertada pela recorrente sequer há indicação de eventual invasão no imóvel confrontante vizinho, limitando-se a sustentar a precariedade da descrição da área objeto da retificação.

Contudo, a impugnação com argumento genérico não tem força para infirmar o trabalho pericial apresentado pelos requerentes, ao menos nesta via administrativa.

Dos trabalhos técnicos de fl. 11/13 infere-se precisa descrição, constando vértices, azimutes e distâncias, de modo que o próprio Registrador Imobiliário bem identificou o imóvel e afastou a alegação sem óbice a pretendida averbação.

Tampouco colhe a alegação de que o trabalho técnico elaborado é duvidoso porquanto elaborado por familiar dos requerentes e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.

sem apresentação do ART.

A uma porque, tanto os levantamentos topográficos, quanto o memorial descritivo constantes dos autos (fl. 11/13) foram elaborados por Engenheiro Agrônomo devidamente inscrito no órgão de classe, em observância ao item 136, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Ademais, verifica-se de fl. 09, a ART de obra ou serviço – anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA – em nome de João Davi Zucon, em dissonância, portanto, com o alegado em sede recursal.

Consoante dispõe o item 136.5 do Capítulo XX das NSCGJ:

*"é considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação da responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), nos casos em que couber".*

E, o fato, por si só, do engenheiro responsável ter parentesco com os requerentes do pedido retificatório não invalida o serviço efetivado, ausentes quaisquer outras alegações concretas a desqualificar o trabalho técnico.

No mais, a impugnação ofertada veio desacompanhada de qualquer documento ou planta com descrição de eventual área invadida, o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.

que, ressalte-se, sequer, restou alegado precisamente nos autos.

Não há, ademais, demonstração de efetivo prejuízo com a pretendida retificação, havendo consenso entre todos os proprietários e confinantes.

Finalmente, importante observar que a exigência do geo-referenciamento dos limites do imóvel rural somente se dará no vencimento dos prazos fixados art. 10 do Decreto Federal nº 4.449/2002. A exigência da descrição com geo-referenciamento, em se tratando de imóvel entre 25 (vinte e cinco) e 100 (cem) hectares, somente ocorrerá no vencimento do prazo de 20 (vinte) anos fixado no art. 10, VI do Decreto Federal nº 4.449/2002, contados de 20.11.2003 (art. 10, § 3º, Decreto Federal nº 4.449/2002).

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e, a ele seja negado provimento.

*Sub censura.*

São Paulo, 10 de março de 2020.

**Leticia Fraga Benitez**
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000007A2.*

**C O N C L U S Ã O**

Em 11 de março de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE,** DD. Corregedor Geral da Justiça.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 11 de março 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 0019163-40.2018.8.26.0032 e o código R900000000007A3.*