

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1008124-59.2023.8.26.0224

(58/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO - REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO - INDEFERIMENTO LIMINAR DO PEDIDO - PREMATURIDADE - REALIZAÇÃO DE DILIGÊNCIAS ESCLARECEDORAS QUE SE IMPÕE - INTELIGÊNCIA DO DISPOSTO NOS ARTIGOS 212 E 213 DA LEI Nº 6.015/1973. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por MAXWELL MEDEIROS FERNANDES e HSH INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA. (fls. 163/175), contra a r. decisão (fls. 154/156) proferida pelo MM Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP, que negou a retificação do imóvel de matrícula nº 11.977 daquela serventia, mantendo as exigências do Registrador (fls. 46/48).

A exigência referiu-se à necessidade de demonstrar que o imóvel que se pretende ver retificado corresponde efetivamente ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, e de identificar os imóveis confrontantes e os seus respectivos registros.

Nas razões de recurso, os recorrentes insistem na pretensão de retificação de área “intramuros”, aduzindo a necessidade de inserir no fólio real a descrição atualizada dos limites do imóvel. Alegam que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

os confrontantes e seus registros foram devidamente indicados, mediante análise das certidões de matrículas, as quais compuseram o estudo da retificação e têm "validade e fé pública". Imputam prematuro o indeferimento do pedido, assim como afirmam genérica a nota de devolução, sem questionamentos quanto à validade dos documentos nem exigências concretas.

A Ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 196/198).

É o relatório.

Os recorrentes postulam a retificação administrativa do imóvel da matrícula nº 11.977 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos.

A recusa do Oficial lastreou-se nos seguintes motivos:

"*Para que seja possível a retificação administrativa, é imprescindível que reste demonstrado, de modo claro, que o imóvel que se pretende ver descrito, efetivamente corresponde ao registro retificando.*

É imprescindível, também, que restem demonstrados e identificados os imóveis confrontantes e os seus respectivos registros.

(...)

Para que a parte melhor compreenda a magnitude da deficiência da descrição do imóvel objeto da matrícula nº 11.977, desta Serventia, permite-se observar que dela não consta a indicação de nenhum de seus confrontantes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

laterais.

As únicas indicações, quanto aos confrontantes, constantes da matrícula retificanda, são a "Estrada que da Estação de Itaim vai ? Olaria" e o "Rio Tietê".

Isso significa, em outras palavras, que esse imóvel pode estar situado em qualquer parte da Estrada que da Estação de Itaim vai ? olaria, fazendo fundo para o Rio Tietê.

Em outras palavras, a possibilidade de se "mudar o imóvel de lugar", ou seja, de não se tratar de retificação intramuros, é enorme".

O MM. Juiz Corregedor Permanente houve por bem manter os óbices apresentados pelo Oficial, sob fundamento de que os elementos dos autos não são suficientes para demonstrar que a descrição antiga e precária da matrícula permite a identificação do imóvel em apreço, devendo o procedimento seguir em sede judicial, para que seja produzida prova pericial necessária ao exame apurado da questão.

Contudo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso administrativo merece provimento para que a retificação prossiga na esfera administrativa.

A descrição do imóvel, como se vê da certidão de matrícula (fls. 49/56), é a seguinte:

"*Uma gleba de terras, situada á (sic) Estrada que da Estação de Itaim, vai á (sic) olaria, na antiga Fazenda Itaim, zona rural, com as seguintes características e confrontações: começa em um marco ao lado*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

da Estrada que da Estação do Itaim, vai á (sic) olaria, daí, segue em direção 209º 40´, 658,00ms, até o Rio Tietê, por este abaixo, até uma vazante, onde principia a linha do perímetro da antiga Fazenda Itaim, segue por esta linha, mais 140,00ms e daí, na direção 90º 40´, na extensão de 710,00ms, vai a um marco á (sic) margem da estrada, pela qual segue 336,00 ms, até o ponto de partida, perfazendo a área de 173.600,00ms2. INCRA Nº 638 153 373 958-5."

A partir da Averbação nº 10, havida em 18 de dezembro de 2009, consta que houve a transferência do imóvel do perímetro rural para o urbano, nos termos da Lei nº 2.360, de 08/01/80, ratificado pela Lei nº 6.253/07, de 24/05/07, passando a ser lançado na Prefeitura de Guarulhos, pela inscrição cadastral sob nº 122.83.71.0001.00.000.6.

Apesar da inserção do imóvel no perímetro urbano por força da legislação elaborada pelo Município de Guarulhos, como consta da Av. 10, de 18/12/2009, vê-se que a descrição do imóvel é imprecisa e precária, o que justifica seja feita sua retificação, nos termos do que prevê o artigo 212 da Lei 6.015/1973:

> *"Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.*
>
> *Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

Perante, portanto, a imprecisão quanto à descrição do imóvel na matrícula, o pedido de retificação administrativa era perfeitamente cabível, e, na hipótese, estava embasado no disposto no artigo 213, II, §2º, da Lei de Registros Públicos:

> "*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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*
>
> *(...)*
>
> *§ 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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)"*

Apresentado o pedido de retificação administrativa do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

imóvel, deveria ser deflagrado o procedimento previsto na Lei de Registros Públicos para, após seu regular trâmite, ser possível aferir se a pretensão mereceria ou não deferimento.

Em caso semelhante, já se decidiu:

"(...) a Lei n. 10.931/04, que deu nova redação ao art. 213 da Lei n. 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 Permanente daquele Oficial, conforme opção do interessado.

Nestes moldes, a exclusão de área, com eventual alteração da figura geodésica, por si só, não se afigura suficiente ao indeferimento liminar do pedido de retificação, devendo ter início o procedimento previsto na Lei dos Registros Públicos para se aquilatar, após seu trâmite, a possibilidade da retificação, observado, sempre, o disposto no art. 225 da Lei n. 6.015/73. A previsão normativa estabelece instrumentalização da retificação administrativa por meio de vários institutos administrativos voltados a solução de eventuais questões, sem intervenção jurisdicional.

Além disso, é possível ao Registrador Imobiliário examinar as plantas e registros existentes para verificar, efetivamente, se há ingresso em áreas de outros imóveis inscritos no registro imobiliário, ou mesmo determinar a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

elaboração de estudo técnico de sobreposição de plantas às expensas dos recorrentes" (Recurso Administrativo nº 1000625-49.2018.8.26.0531; data do julgamento: 10/01/2020; Parecer: Juíza Assessora Letícia Fraga Benitez; Decisão: Ricardo Mair Anafe).

A esse respeito, José Marcelo Tossi Silva (O procedimento de retificação do registro imobiliário direito brasileiro. In: Direito Imobiliário Brasileiro: novas fronteiras na legalidade constitucional. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 1.125) explica:

> *"Por essas razões, o Oficial de Registro de Imóveis, quando necessário, deve realizar diligências e vistorias externas e utilizar os documentos e livros mantidos no acervo de sua serventia visando apurar se o requerimento de retificação atende a todos os seus requisitos, podendo também, para essa finalidade, ou se a descrição realizada estiver incompleta, intimar o requerente e o profissional habilitado para que complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna, ou apresentem outros esclarecimentos e documentos, fazendo-o por meio de ato fundamentado. "*

A nota explicativa ao item 136.15 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sobre essa matéria, prevê que:

> *"As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la "ex officio ", sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados ".

Diante, portanto, da evidente imprecisão da descrição do imóvel contida no Registro Imobiliário, o que torna imperiosa sua retificação, e sendo descabido o indeferimento liminar do correspondente pleito, notadamente porque os recorrentes apresentaram vasta documentação, contendo Planta, Memorial descritivo, certidões de matrículas dos imóveis confrontantes, além de outros documentos (fls. 60 a 132), é o caso de dar provimento ao recurso administrativo para que seja dado seguimento ao procedimento administrativo de retificação, para que, com maiores informações, haja a respectiva decisão administrativa em conformidade à previsão legal incidente.

Ademais, a alegação do Oficial do Registro de Imóveis no sentido da *"possibilidade de se "mudar o imóvel de lugar", ou seja, de não se tratar de retificação intramuros, é enorme"* é por demais genérica e insuficiente ao remeter o interessado às vias jurisdicionais.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.

seja dado provimento ao recurso administrativo para que seja reformada a r. decisão de primeiro grau, determinando-se o regular seguimento do presente procedimento de retificação do registro imobiliário perante o Oficial do Registro Imobiliário, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei n. 6.015/73.

Sub censura.

São Paulo, 30 de janeiro de 2024

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B67D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 31 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1008124-59.2023.8.26.0224

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso administrativo para determinar o retorno dos autos ao 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos, que prosseguirá na retificação administrativa de registro.

Publique-se.

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 1008124-59.2023.8.26.0224 e o código F5B682.