(325/2024-E)

Registro de imóveis - Retificação de registro - Impugnação fundamentada - Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar a possibilidade da existência de sobreposição de matrículas - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo impropriamente denominado de apelação interposto pelo confrontante **WILSON FUMIO NITTA** em face da r. sentença de fls. 120/123, que, em retificação administrativa de registro do imóvel da matrícula nº 11.177, rejeitou a impugnação apresentada e determinou a remessa dos autos ao Registrador para as providências cabíveis à retificação e desmembramento do referido imóvel (fls. 661/664).

O recorrente alega que a retificação determinada lhe acarretará prejuízo porque o imóvel de sua propriedade, matriculado sob nº 7.774, sofrerá redução de área equivalente a 0,4287 alqueire paulista. Sustenta a existência de erro na descrição dos vértices P-08 e P-09, sendo que estes marcos devem estar localizados à Margem do Córrego Santa Elisa, conforme consta da matrícula nº 7.774, e não como lançados no laudo técnico, memorial descritivo e levantamento planimétrico. Afirma 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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

não houve qualquer averbação de permuta de área entre os imóveis confrontantes, como alegado pelos autores, não existindo, portanto, justificativa para o avanço em sua propriedade. Requer a reforma da r. sentença.

Eduardo Vieira e **Marcelo Vieira dos Santos** apresentaram contrarrazões pela manutenção da sentença (fls. 169/174).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 193/195).

Por decisão de fls. 200/201, foi determinada a redistribuição do recurso à E. Corregedoria Geral da Justiça, em razão da incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura para decidir a questão posta.

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo, haja vista que o objeto do processo envolve pedido de retificação administrativa de registro de imóvel, o que enseja ato de averbação, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Diante disso, impõe-se o recebimento do recurso de apelação como recurso administrativo.

Superada a questão, a r. Sentença, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, merece ser reformada.

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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

O caso versa sobre impugnação apresentada no requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei nº 6.015/1973, por intermédio do qual os recorridos pretendem a retificação do registro da área descrita na matrícula nº 11.177 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília - SP.

Ofertada impugnação pelo confrontante, nos termos do art. 213, II, § 6º, da Lei de Registros Públicos, o Registrador remeteu os autos ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que, após a juntada de documentos e manifestação, julgou procedente o pedido de retificação do registro pleiteado, rejeitando a impugnação apresentada.

Inicialmente, não há que se falar em inépcia do recurso, pois há suficiente ataque aos fundamentos da sentença.

Afasta-se, assim, a preliminar arguida.

No mérito, o recorrente, quando da apresentação da impugnação, asseverou que a retificação de registro traz prejuízo a seu imóvel confrontante, matriculado sob nº 7.774 no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP (fls. 90/94), afirmando que os dados lançados na mencionada matrícula é que estão corretos, e que há erro na planta e no memorial descritivo apresentados pelos recorridos, já que não respeitaram os limites e vértices descritos, notadamente os vértices P-08 e P-09, que devem estar localizados à margem do Córrego Santa Elisa.

Em recurso, acrescenta que a retificação lhe trará redução de 0,4287 alqueire paulista diante do erro na descrição dos vértices P-08 e P-09 lançados no memorial descritivo apresentado pelos recorridos, conforme apurado no levantamento geodésico que junta.

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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

Diz também ser inverídica a afirmação de que o roteiro da matrícula nº 7.774 sofreu modificação em razão de permuta de terras havida em 1980, conforme averbação realizada na matrícula nº 11.177, aduzindo que não foi apresentada qualquer prova documental comprovando a alegada permuta de terras.

Pois bem.

O presente feito tem natureza meramente administrativa, que se inicia e se desenvolve perante o Oficial de Registro de Imóveis, sendo remetido ao Juízo Corregedor Permanente apenas em caso de impugnação (artigo 213, § 6°, da Lei nº 6.015/73; subitens 136.19 e 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça): entendendo o Juiz dos Registros que a impugnação é fundamentada, o interessado é remetido às vias ordinárias.

Ao Juiz Corregedor Permanente cabe aferir tão somente se a impugnação é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da retificação ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias.

E tal julgamento deve se dar de plano ou após instrução sumária, não comportando a produção de prova pericial ou oral.

O subitem 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça preleciona:

> *"136.20. Em qualquer das hipóteses previstas no subitem 136.19, 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*

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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.



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 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 (in "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 161/165).

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 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.

No caso em análise, o recorrente, proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 7.774, sustentou que o deferimento da retificação do registro acarretará a supressão de 0,4287 alqueire paulista do seu imóvel confrontante e que não houve qualquer permuta de terras a justificar 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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

descrição contida nos laudos apresentados, assim como não há qualquer inscrição nas matrículas que demonstrem a suscitada permuta.

O recorrente impugnou a retificação do registro do imóvel de matrícula nº 11.177 com base no laudo técnico subscrito por engenheiro cartógrafo (fls. 146/154), em que são apontadas divergências de descrição de perímetro nos mapas e memoriais descritivos apresentados pelos recorridos, que gerariam a redução de 0,4287 alqueire paulista da matrícula nº 7.774, de propriedade do impugnante.

A análise de confrontação apresentada pelo engenheiro supra indicado concluiu o seguinte:

> *"1- A quantificação total da área registrada é de 10 alqueires, ou seja, o requerido ocupa 0,4287 alqueire paulista a menor do que efetivamente lhe pertence; ao somar as áreas apresentadas em amarelo e vermelho encontra-se 10,0516 alqueires paulistas, valor esse absolutamente coerente com o registrado em matrícula;*
>
> *2- De acordo com o registro em matrícula, o imóvel deveria apresentar de um lado (ao leste) 2.610 metros e 2.650 metros ao oeste. Porém o requerente apresenta e 2.50 metros ao oeste. Porém o requerente apresenta um mapa de retificação de área onde resta ao requerido 2.500,43 metros e 2503,27 metros ao leste e oeste respectivamente.*
>
> *3- Ao incluir a porção de terras em vermelho, apresenta-se 2.628,68 metros e 2.647,92 metros respectivamente, de acordo com imagem apresentada. Dimensões essas muito mais coerentes com o registrado em matrícula*".

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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

A impugnação é fundamentada para efeito legal. Não há elementos que permitam, nesta esfera administrativa, afastar, de plano, a alegada interferência.

Apesar do laudo ter sido anexado em recurso, na impugnação outrora suscitada houve alegação de erro na planta e no memorial descritivo apresentados pelos recorridos, sob fundamento de que não respeitaram os limites e vértices descritos, notadamente os vértices P-08 e P-09, que devem estar localizados à margem do Córrego Santa Elisa. Naquela oportunidade, o ora recorrente postulou a prevalência da descrição da área contida na matrícula do imóvel de sua propriedade.

Assim, diferentemente do que afirmado pelos recorridos, a impugnação não é infundada. Eventual divergência entre os laudos apresentados é matéria que somente um Expert é capaz de dirimir porque se refere a matéria técnica, a exigir análise de um profissional imparcial, de modo a pautar decisão exarada em processo judicial de natureza contenciosa, garantido o devido processo legal.

Além disso, os recorridos insistem no pedido, com fundamento na correção do laudo apresentado, em razão de suposta escritura pública de permuta firmada em 1980 com o então proprietário Antonio Orimoto, que teria acarretado na modificação do roteiro perimétrico. Todavia, tal alteração não foi averbada nas matrículas, tampouco apresentada a escritura pública a ela correspondente.

É o suficiente para a extinção do procedimento de retificação.

Nesse sentido, destaca-se o decidido nos autos do Recurso Administrativo nº 0008581-48.2010.8.26.0068:

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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

"*Recurso Administrativo - Registro de Imóveis - Procedimento administrativo de retificação de área - Impugnação - Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar a possibilidade da existência de sobreposição de área, possibilitar a identificação dos confrontantes da área retificanda e sua correspondência em relação ao memorial descritivo e planta apresentados - Remessa dos interessados às vias ordinárias - Recurso não provido*".

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento para reconhecer a impugnação como fundamentada e remeter os interessados às vias ordinárias.

Sub censura.

São Paulo, 28 de maio 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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 102F1B3.

CONCLUSÃO

Em 04 de junho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0002466-36.2022.8.26.0344

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **dou provimento** para **reconhecer** a impugnação apresentada como fundamentada e **remeter** os interessados às vias ordinárias.

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 0002466-36.2022.8.26.0344 e o código 103784A.