**CONCLUSÃO**

Em 12 de março de 2021 , conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(232/2021-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação do registro – Sentença que analisou de modo bastante os pontos discutidos pelos interessados – Demonstração, por perícia, da necessidade de corrigir-se a matrícula – Laudo pericial que indica os limites e confrontações adequados para que a retificação se faça *intra muros* – Parecer pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.**

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

**1.** Maria Natália Araújo de Barros, Fernando Araújo de Barros, Ana Lúcia Falcão de Barros e Márcia Elisa Araújo de Barros requereram a retificação da matrícula nº 2.104 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba (cópia parcial a fl. 33), porque, segundo alegaram (fl. 01/04), não seria congruente com a efetiva situação fática a descrição do imóvel trazida pelo R. 2 desse assento.

Dentre todos os confrontantes (fl. 04 e 52, 76/77, 78/79 e 80/82), apenas Oswaldo de Camargo Sheldon e Maria Cecília Pereira Barretto Sheldon impugnaram (fl. 87/105, 107, 146, 149 e 177). O confrontante Oswaldo foi substituído por seus herdeiros (fl. 446/455 e 534).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000069-82.2011.8.26.0281 e o código 2BCA88A.

A Prefeitura Municipal não impugnou (fl. 55, 57, 70 e 124/126). O Oficial de Registro de Imóveis manifestou-se (fl. 84, 201, 278 e 283).

Dada a impugnação, o levantamento planimétrico e o memorial descritivo trazidos pelos requerentes não bastaram (fl. 49/52, 140, 188/195, 214, 243/248 e 252/260) e realizou-se perícia (fl. 483/518).

O Ministério Público apresentou parecer (fl. 543/546).

A r. sentença (fl. 555/566 e 572/573) decidiu que a retificação tem de ser feita, mas na forma descrita pela perícia, para que não se agregue área dos impugnantes ao imóvel dos requerentes.

Os impugnantes interpuseram recurso (fl. 574/578), alegando que a r. sentença seria nula, por não haver examinado todos os pontos discutidos no feito. Além disso, sustentam que o r. *decisum* terminou por deferir retificação *intra muros,* mas não era isso o que indevidamente almejava a petição inicial, pela qual os requerentes pretendiam tratar de questões que não podiam ser dirimidas na via estreita dessa ação; desse modo, a apuração de que a retificação pode causar prejuízo a terceiros é suficiente para a improcedência e para constatar-se que houve erro na via eleita; por fim, não podem ser impostos ônus de sucumbência aos recorrentes, que não deram causa ao procedimento e tinham razão na impugnação oferecida.

Os requerentes apresentaram contrarrazões (fl. 584/586).

A 2ª Câmara de Direito Privado do Egrégio Tribunal

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000069-82.2011.8.26.0281 e o código 2BCA88A.

de Justiça determinou a redistribuição do recurso a esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 615/622).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo provimento parcial do recurso (fls. 610/614).

É o relatório.

*Opino.*

**2.** O recurso deve ser conhecido, pois, interposto inicialmente como apelação, como era cabível − tratava-se, afinal, de retificação de registro que tramitou na forma de processo de jurisdição voluntária (Cód. de Proc. Civil, arts. 719 e 724) −, a esfera jurisdicional mandou que se processasse na via administrativa, perante esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 615/622).

*De meritis,* o inconformismo dos recorrentes não tem razão de ser.

Em primeiro lugar − e como bem fez notar a D. Procuradoria de Justiça (fl. 612) −, a r. sentença não é nula, pois examinou de modo suficiente e cabal o que se devia examinar para a solução da controvérsia registral: a saber, se era cabível a retificação, e em qual forma. Como salienta a doutrina:

> "(...) não parece razoável que o magistrado esteja obrigado a decidir todas as questões levadas aos autos pelas partes, mesmo sendo elas absolutamente alheias ou irrelevantes ao julgamento do feito, quando lhe é possível, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC de 2015, indeferir *'as diligências*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000069-82.2011.8.26.0281 e o código 2BCA88A.

> *inúteis ou meramente protelatórias.'.* Ademais, se a lei considera como não fundamentada uma sentença que não enfrenta *'todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador'* (art. 489, § 1º, IV), então a sentença que deixa de apreciar argumentos que não são capazes de infirmar a conclusão adotada é uma sentença fundamentada e, portanto, plenamente válida. Em suma, o juiz não está obrigado a decidir todas as questões suscitadas no processo, podendo deixar de fazê-lo quanto às questões irrelevantes ou impertinentes." (Olavo de Oliveira Neto *et alii. Curso de Direito Processual Civil 2 − Tutela de Conhecimento.* São Paulo: Verbatim, 2016, p. 394).

Em segundo lugar, depois de longa tramitação, o processo permitiu concluir que *(a)* a matrícula n. 2.104 efetivamente carecia de retificação, a bem de sua especialidade objetiva, isto é, para que a descrição do imóvel seja congruente com a sua situação de fato (fl. 513 e 516) e que, *(b)* feita na maneira descrita no laudo pericial produzido em juízo (fl. 490 e 491/493), essa retificação não atingirá terceiros, isto é, será *intra muros* (cf. fl. 513 e 514, especialmente; nesse sentido, verifique-se também o que aduziu o Ministério Público a fl. 613/614).

Saliente-se que, ressalvados os impugnantes (ora recorrentes), os demais confrontantes não se opuseram, e realmente não se percebe, no processado, nenhuma razão para deixar de atender à pretensão dos requerentes, respeitada − como se disse − a prova técnica obtida no curso da instrução. Nesse contexto, pouco importa que tenha havido erro, imprecisão ou equívoco no levantamento inicialmente trazido pelos requerentes, que usaram de meio processual adequado para ver satisfeita a sua pretensão a retificar (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000069-82.2011.8.26.0281 e o código 2BCA88A.

212, parágrafo único, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 719) − e tanto é assim, que as alegações dos impugnantes puderam ser todas examinadas e discutidas, em respeito à ampla defesa e ao contraditório, garantias que também vigoram nos processos e procedimentos administrativos (Constituição da República, art. 5º, LV).

Finalmente, note-se que, como reconheceu o v. acórdão da 2ª Câmara de Direito Privado (fl. 615/622), está-se aqui na via administrativa e, portanto, não há nada que dispor sobre verbas de sucumbência, ponto no qual, fique claro, não pode prevalecer a r. sentença *a quo.*

**3.** Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ponho ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso e, no mérito, pelo seu desprovimento, para que se proceda à retificação da matrícula nº 2.104, do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itatiba, na forma determinada na r. sentença (correção da descrição do imóvel, segundo o que ficou apurado a fl. 490 e 491/493), afastada a condenação quanto às verbas de sucumbência.

*Sub censura.*

São Paulo, 16 de julho de 2021.

**JOSUÉ MODESTO PASSOS**
**Juiz Assessor da Corregedoria**
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000069-82.2011.8.26.0281 e o código 2BCA88A.

**CONCLUSÃO**

Em 19 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento.

São Paulo, 19 de julho de 2021.

**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 0000069-82.2011.8.26.0281 e o código 2BC45B1.*