

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001873-40.2017.8.26.0481

(600/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. IMPUGNAÇÃO PELA FAZENDA ESTADUAL. ALEGAÇÃO DE QUE A ÁREA É DEVOLUTA, OBJETO DE AÇÃO DISCRIMINATÓRIA E DE TITULARIDADE DO ESTADO. CARÁTER PROTELATÓRIO DA IMPUGNAÇÃO. IMÓVEL RETIFICANDO DE TITULARIDADE DE PARTICULAR. PRESUNÇÃO DE PROPRIEDADE DERIVADA DO REGISTRO PÚBLICO. EVENTUAL DIREITO DA FAZENDA ESTADUAL QUE PODE SER FUTURAMENTE RECONHECIDO NAS VIAS ORDINÁRIAS COM O CANCELAMENTO DO TÍTULO PARTICULAR, SE O CASO. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto pelo **ESPÓLIO DE OSTON RODRIGUES AZENHA** em face da r. sentença de fls. 162/165, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Presidente Epitácio, que, em retificação administrativa de área do imóvel da matrícula 8.183, considerou fundada a impugnação oferecida pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

O recorrente sustenta, em síntese, que a impugnação apresentada pela Fazenda Estadual é infundada e que a propriedade do apelante está demonstrada pela certidão da matrícula do imóvel, que a retificação pretendida identifica os marcos de divisa, os quais foram implantados corretamente, não havendo sobreposição de área. Acrescenta que a matrícula 8.183 tem como registros anteriores as transcrições 12.305 e 4.933, tratando-se de área interceptada pelo círculo municipal de Caiuá. Informa, por fim, que a área retificanda foi certificada pelo Incra, que há precedente favorável ao recorrente para afastar a impugnação da Procuradoria do Estado em relação a imóvel vizinho, também sob o fundamento de área devoluta.

A Procuradora Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 204/205).

É o Relatório.

Opino.

Inicialmente, registre-se que a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, considerando que o objeto do processo envolve pedido de retificação administrativa de imóvel, não se tratando ato de registro *stricto sensu,* mas de averbação, o que permite o processamento do recurso nos termos do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Superado este ponto, a sentença lançada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente merece ser reformada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

Apresentado o pedido de retificação administrativa de registro referente ao imóvel objeto da matrícula nº 8.183 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Epitácio, após as notificações necessárias, a Fazenda Estadual apresentou impugnação, considerada fundamentada, o que levou o Registrador a encaminhar os autos da retificação ao MM. Juiz Corregedor Permanente, que ratificou a conclusão do Registrador e determinou a extinção da retificação administrativa, nos termos do subitem 136.19, II, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

No entanto, este desfecho deve ser revertido.

Como se sabe, o procedimento de retificação de área em análise tem natureza administrativa, pois se inicia e se desenvolve perante o Ofício de Registro de Imóveis, remetido ao Juízo Corregedor Permanente apenas em caso de impugnação (artigo 213, § 6º, da Lei nº 6.015/1973; subitens 136.19 e 136.20, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). Assim, entendendo o Corregedor Permanente que a impugnação é fundamentada, o interessado é remetido às vias ordinárias.

Ao Juiz Corregedor Permanente cabe aferir 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:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

"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 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".

Quando é utilizada a denominação "pertinência" da impugnação, pretendeu a norma afastar a impugnação claramente impertinente, inconsistente ou protelatória.

O caso em exame é um exemplo.

A Fazenda Estadual apresentou impugnação (fls. 56/60), acompanhada de informações do ITESP (Instituto de Terras do Estado de São Paulo), alegando que o imóvel da matrícula está inserido em área do Perímetro denominado "Gleba Caiuá-Veado", discriminado e julgado devoluto por decisão judicial transitada em julgado. Assinalou que, encerrada a ação discriminatória, seguiu-se o registro da sentença que levou à abertura da Transcrição nº 11.727 do RI de Presidente Venceslau, área que passou a ser titularizada pelo Estado de São Paulo. Essa mesma área foi objeto de concessão de diversos títulos de domínio para os ocupantes que atendiam aos requisitos legais para legitimação, sendo uma dessas áreas o imóvel da matrícula 8.183 (Gleba-C).

Ainda acrescentou a Fazenda Estadual que no processo administrativo entendeu-se não preenchidos os requisitos legais para a legitimação de posse, de modo que a área retificanda permaneceu na condição de imóvel devoluto. Sustentou a Fazenda Estadual que a suposta propriedade do particular identificada na matrícula 8.183 conflita com o teor

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

da Transcrição 11.727, que foi aberta para dar cumprimento à sentença que declarou devolutas as terras da Gleba Caiuá-Veado.

A impugnação também veio acompanhada de informações do ITESP (fl. 86), dando conta que o imóvel retificando está inserido no Perímetro Gleba Caiuá-Veado e é interceptado parcialmente pelo círculo municipal de Caiuá, confrontando com o Assentamento Santa Rita de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, noticiando que os marcos de divisa foram implantados corretamente, sem sobreposição de área no próprio estadual.

Ao contrário do que ficou decidido na sentença, a impugnação apresentada pela Fazenda Estadual revela-se como **infundada**, e, portanto, incapaz de obstar o direito à retificação do imóvel do recorrente.

Não se questiona que na ação discriminatória reconheceu-se a natureza pública de uma determinada área, posteriormente incorporada ao patrimônio do Estado de São Paulo, dando origem à transcrição 11.727 do RI de Presidente Venceslau.

A alegação de que a Fazenda Liberdade (imóvel retificando) estaria abrangido pela área em questão não encontra subsídio nos autos e não tem o condão de imprimir dúvida que autorize a remessa da controvérsia às vias ordinárias. Como constou no ofício de fl. 86 do ITESP, os marcos de divisa foram implantados corretamente, não há sobreposição de área, sendo as divisas respeitadas, o que qualifica a retificação como "*intra muros*".

Como se sabe, a ação discriminatória se destina a separar as áreas públicas de particulares, ou seja, não cria nem extingue propriedade, mas apenas delimita os respectivos domínios e possibilita,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

dessa forma, que as áreas de domínio público sejam demarcadas. Na lição de ARRUDA ALVIN, *"o critério discriminador das terras particulares das públicas é, exatamente, o da exclusão, isto é, serão devolutas as terras que não forem do domínio particular, analisados, para tanto, os títulos de propriedade dos particulares."* (Arruda Alvin. Mandado de Segurança e Direito Público. Estudos e Pareceres. Editora Revista dos Tribunais. São Paulo. 1995, p. 202, grifo nosso).

Evidentemente, a simples existência de ação discriminatória não transforma o bem particular em área pública, notadamente em face da eficácia material do registro público com titularidade tabular em nome do particular. Deste modo, qualquer que seja o resultado da ação discriminatória, ou da discriminação administrativa de áreas públicas, enquanto não for cancelada a matrícula nº 8.183 do Registro de Imóveis de Presidente Epitácio, há presunção de propriedade em favor do titular nela indicado, como previsto no art. 252 da Lei nº 6.015/73:

> *"Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."*

O art. 1.245, § 1º do Código Civil dispõe, de igual modo, que:

> *"Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.*
>
> *§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.*
>
> *§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel."*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

No caso em exame, a matrícula 8.183 permanece de titularidade de particular, tendo sido descerrada **após** a transcrição 11.727, fruto do título judicial da discriminatória, transitado em julgado, de sorte que mesmo após o registro da terra devoluta em favor da Fazenda Estadual permaneceu íntegra a matrícula 8.183.

Acrescente-se a tal ordem de constatações o fato de que a retificação de área em nada modificará a evidência do imóvel estar inserido na Gleba Caiuá Veado nem ser objeto de presumido domínio particular decorrente da matrícula nº 8.183 do RI de Presidente Epitácio.

Por fim, prevalecendo o entendimento da Fazenda Estadual e a fim de regularizar a titularidade reclamada, a retificação não representará eliminação do direito da impugnante, vez que poderá obter o registro da área devoluta, com cancelamento dos títulos particulares, como prevê o artigo 13 da Lei nº 6.386/76.

Por esse motivo, a impugnação fundada na existência de ação discriminatória, ou em procedimento administrativo de discriminação de terras devolutas, não basta para impedir a retificação administrativa de área de imóvel que se presume de domínio particular enquanto o seu respectivo registro, consistente em matrícula ou transcrição, não for cancelado.

Afasta-se, diante disso, a impugnação apresentada pela Fazenda do Estado.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele dar provimento, para afastar a impugnação apresentada pelo Estado de São Paulo, porque não fundamentada, e determinar o retorno dos autos ao Oficial de Registro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.

Imóveis, que prosseguirá com o procedimento extrajudicial de retificação de área.

Sub judice.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 11258D3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001873-40.2017.8.26.0481

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 afastar a impugnação apresentada pela Fazendo do Estado de São Paulo, porque não fundamentada, determinando o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Presidente Epitácio, que deverá prosseguir com o procedimento extrajudicial de retificação de área.

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 1001873-40.2017.8.26.0481 e o código 1130ACC.