PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1003175-90.2018.8.26.0539

CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, faço estes autos conclusos à Dr.ª STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(08/2020-E)

Recurso Administrativo – Registro de imóveis – Procedimento administrativo de retificação de área – Impugnação – Ausência de elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar de plano a alegação de invasão de divisas - Remessa dos interessados às vias ordinárias – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso de apelação[1] interposto por [redacted] *e outros* contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP que, julgando recurso de decisão administrativa de retificação de área proferida pelo registrador, referente à matrícula nº 12.308, extinguiu o processo por falta de interesse de agir (CPC, art. 485, inciso VI)[2].

Alegam os recorrentes, em síntese, que houve cerceamento de defesa, pois não apreciado o pedido de produção de provas

[1] Fls. 636/641.
[2] Fls. 627/629.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

formulado nos autos. Negam ter havido invasão de divisas do imóvel lindeiro, certo que o pedido foi instruído com planta e memorial descritivo elaborado por profissional técnico. Aduzem que a impugnação é genérica e que a suposta invasão não ficou comprovada. Sustentam que a divisa entre as propriedades sempre foi demarcada pela cerca existente e não, pelo [redacted] como alega o impugnante, razão pela qual não há justificativa para a remessa das partes às vias ordinárias. Requerem, assim, seja dado provimento ao recurso, para acolhimento do pedido de retificação de área formulado.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso[3].

Os autos foram redistribuídos a esta Corregedoria Geral de Justiça[4].

É o relatório.

Opino.

Desde logo, importa observar que o recurso foi impropriamente denominado apelação, pois a hipótese em análise não se refere a procedimento de dúvida, restrito aos atos de registro em sentido estrito. Em verdade, nos presentes autos, discute-se a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, razão pela qual, tendo a parte manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da

[3] Fls. 656/661.
[4] Fls. 663/664.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[5].

O recurso não comporta provimento.

Assim se afirma, pois inviável a pretendida instrução probatória. É que, tal como bem esclarecido no parecer lavrado pelo Juiz Assessor desta E. Corregedoria, Dr. José Marcelo Tossi Silva (Parecer nº 99/2018-E), aprovado pelo então Corregedor Geral de Justiça, Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco:

> *" (...) a natureza deste procedimento não comporta instrução probatória para a finalidade de afastar litígio tendo por objeto o domínio sobre parte do imóvel.*
>
> *Isso não se confunde com a necessária apresentação de estudo técnico que atenda, ao menos, os requisitos do inciso II do art. 213 da Lei n° 6.015/73, consistentes na apresentação de"....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".*
>
> *Porém, havendo impugnação relativa ao domínio de parte da área do imóvel cuja descrição será alterada por meio da retificação, a perícia pretendida pelos recorrentes deixará de ter o contorno de identificação das medidas e confrontações para efeito de correção do*

[5] Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes corregedores permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

registro, por meio de retificação, passando a assumir a finalidade de prova relativa aos limites dos imóveis confrontantes, ainda que um deles consista em via pública, a fim de dirimir o litígio sobre o domínio.

Logo, a perícia para apurar os limites dos imóveis dos requerentes e do impugnante não se difere da perícia para verificar se a impugnação é, ou não, fundamentada no que diz respeito à suposta existência de sobreposição de áreas. Em outras palavras, ambas têm por objeto solucionar litígio sobre domínio, para o que o procedimento administrativo de retificação não é a via adequada[6]

No caso concreto, a impugnação oferecida nos autos[7] diz respeito à suposta invasão de divisas do imóvel lindeiro à área

[6] **Processo:** 1035017-81.2017.8.26.0100; **Autor(es) do Parecer:** José Marcelo Tossi Silva; **Corregedor:** Geraldo Francisco Pinheiro Franco; **Data da Decisão:** 13/03/2018; **Data do *Parecer:*** *12/03/2018; Ementa: REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação de registro - Procedimento administrativo - Impugnações sobre o direito de propriedade do requerente oferecidas pela Fazenda do Estado e pela Prefeitura do Município de São Paulo. Impugnação da Fazenda do Estado em que alegado que se trata de área devoluta - Imóvel objeto de transcrição que faz presumir a propriedade em favor daquele que figura no Registro Imobiliário com essa qualidade - Retificação, ademais, que não tem por finalidade a alteração do domínio do imóvel, já registrado como bem particular - Cancelamento do registro que depende de declaração do domínio público sobre o imóvel em ação discriminatória, ou outra de natureza petitória. Apuração de remanescente - Identificação de três áreas formadas pela divisão do imóvel em razão do prolongamento de vias públicas - Impugnação da Municipalidade - Alegação de que a retificação invade área pública porque não foi respeitada a largura de rua prevista em "planta de desapropriação" - Desapropriação indireta que gerou a condenação do Município no pagamento de indenização ao titular do domínio do imóvel - Impugnação fundamentada porque necessário o recurso às vias ordinárias para a solução do litígio existente - Desnecessidade de realização de perícia, em complementação do estudo técnico apresentado pelo requerente, por ser o procedimento administrativo de retificação de registro impróprio para a solução de litígio envolvendo domínio de imóvel. Recurso provido em parte para afastar a impugnação oferecida pela Fazendo do Estado, porque não fundamentada, mantendo, porém, o indeferimento da retificação administrativa e a remessa dos interessados às vias ordinárias no que tange à impugnação oferecida pelo Município de São Paulo.*

[7] Fls. 298/305.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

retificanda. Os estudos técnicos apresentados com o requerimento de retificação e a impugnação ofertada, contudo, não são suficientes para identificar com exatidão os limites da área de propriedade dos recorrentes.

Em decorrência, é possível afirmar que, nestes autos, inexistem elementos que permitam, na esfera administrativa, afastar de plano a alegação de invasão de divisas do imóvel confrontante, como sustenta o impugnante.

A propósito, o §6º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73 dispõe: *"Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária,* ***salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes****, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias"* (g.n.).

Assim é porque a Lei nº 10.931/04, que deu nova redação ao art. 213 da Lei nº 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. Contudo, limitou, diante da natureza do procedimento, a esfera de atuação tanto em relação ao Oficial Registrador como ao Juiz Corregedor Permanente, afastando, de forma expressa, a solução de controvérsia em relação ao domínio.

Cabe ao Juiz Corregedor Permanente aferir se a impugnação é ou não fundamentada para determinar o prosseguimento da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

retificação ou sua extinção com a remessa dos interessados às vias ordinárias, nos termos do subitem 136.20, do Capítulo XX, das NSCGJ:

> *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.*

A grande dificuldade reside em saber quando a impugnação é fundamentada e quando não é. Narciso Orlandi Neto[8] 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.

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

[8] *in* "Retificação do Registro de Imóveis", Ed. Oliveira Mendes, pp. 161/165.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

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.

Assim, considerando que os próprios recorrentes entendem necessária a instrução probatória para comprovar a regularidade das divisas da área retificanda, de forma a afastar a alegada ocorrência de invasão do imóvel lindeiro, conclui-se que a impugnação ofertada é séria suficiente para deixar o juiz em dúvida.

Nesse cenário, em que pese não ser caso de extinção do processo sem resolução do mérito como entendeu o MM. Juiz Corregedor Permanente, eis que se trata de procedimento de natureza administrativa, mostra-se correta a remessa dos interessados às vias ordinárias, pois inviável decidir, nestes autos, sobre controvérsia envolvendo domínio de imóvel.

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 negar provimento, com manutenção do indeferimento da retificação administrativa e remessa dos interessados às vias ordinárias.

Sub censura.

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6C42B.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1003175-90.2018.8.26.0539

C O N C L U S Ã O

Em 15 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele nego provimento, com manutenção do indeferimento da retificação administrativa e remessa dos interessados às vias ordinárias.

São Paulo, 15 de janeiro 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 1003175-90.2018.8.26.0539 e o código 1F6A306.