PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000559-20.2023.8.26.0270

(259/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de área – Impugnação – Alegação, genérica, de que a retificação poderá causar o avanço da área sobre o imóvel confrontante – Ausência de demonstração, ainda que por meio de croquis, de que as novas descrições dadas aos remanescentes do imóvel retificando extrapolam os seus limites tabulares – Impugnação afastada, por ser infundada – Necessidade de prosseguimento do expediente de retificação administrativa, para que o Oficial de Registro de Imóveis, após a identificação e notificação de todos os confrontantes, qualifique o requerimento por inteiro – Recurso não provido, com determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de recurso interposto por VIBRA ENERGIA S/A (nova denominação de Petrobrás Distribuidora S/A) contra r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itapeva que rejeitou a impugnação oferecida contra o requerimento de retificação da área da matrícula nº 30.748, de propriedade de Pedro Lúcio de Sousa e Edith Rolim de Sousa, por considerá-la infundada (fl. 205/206).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

A recorrente alega, em suma, que os proprietários requereram a retificação da matrícula nº 30.748 porque, em razão de desapropriação promovida pelo Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo − DER, restaram duas áreas remanescentes. Assevera que o imóvel de sua propriedade confronta com a área indicada pelos requerentes como "Chácara Nossa Senhora Aparecida II - área 02". Diz que apresentou impugnação porque o laudo elaborado pelos requerentes não menciona a inexistência de prejuízos aos confrontantes, informação que é essencial para afastar o avanço sobre os imóveis vizinhos. Esclarece que, por essa razão, requereu prazo suplementar de 60 dias para apresentar estudos topográficos e levantamento planialtimétrico do imóvel de sua propriedade, o que não foi apreciado pelo Oficial de Registro de Imóveis que considerou a impugnação infundada. Em razão dessa decisão interpôs recurso administrativo que foi rejeitado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente em decisão que, entretanto, é nula por cerceamento de defesa, uma vez que não foi permitida a dilação probatória e não foram apreciadas as questões técnicas que arguiu. Assevera que o levantamento que acabou por realizar demonstra que são necessários estudos técnicos complementares. Isso porque a matrícula tinha área original de 165.898,38m², de que foi desmembrado o imóvel desapropriado, com 32.325,88m². Por sua vez, o levantamento que promoveu identificou que o memorial descritivo apresentado pelos apelantes apresenta diferença de 2,53 metros, o que pode acarretar a sobreposição de áreas. Ademais, os técnicos que contratou informaram que é necessária a apresentação do georreferenciamento do Projeto Topográfico elaborado pelos requerentes. Também por isso, não há certeza de que a retificação não causará prejuízos aos confrontantes. Requereu a anulação da r. decisão, para que seja observado o direito ao contraditório (fl. 210/218).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 306/308).

Opino.

1. Inicialmente, considerando que a parte recorrida busca a retificação administrativa de imóvel, ato a ser inscrito por meio de averbação, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

2. O § 2º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/1973 fixa o prazo de 15 (quinze) dias para o oferecimento de impugnação em procedimento administrativo de retificação em que haja alteração ou inserção de medida perimetral do imóvel.

Findo esse prazo sem impugnação, ou sendo infundada, incumbe ao Oficial de Registro de Imóveis averbar a retificação, como previsto nos §§ 4º e 5º do inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/1973, salvo se formular exigência destinada a comprovar que a retificação será promovida *intra muros*.

Cuidando-se de prazo em procedimento administrativo, não cabe ao Oficial de Registro de Imóveis conceder a sua prorrogação, ainda que mediante fundamento de que o confrontante promoverá levantamento técnico para apresentar manifestação de anuência, ou de discordância.

Ainda em razão da natureza administrativa do procedimento extrajudicial de retificação, a Lei nº 6.015/1973, nos §§ 5º e 6º do inciso II do art. 213, prevê que, apresentada impugnação fundamentada, cabe ao Oficial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

Registro de Imóveis inquirir sobre a possibilidade de transação entre o requerente e o impugnante e, não sendo obtida, encaminhar o procedimento para análise pelo Juiz Corregedor Permanente.

Desse modo, não tem o Oficial de Registro de Imóveis atribuição para promover a instrução probatória do que foi alegado pelas partes, mediante produção de nova perícia ou estudos técnicos que não instruíram o requerimento de retificação e a impugnação apresentada.

Isso não afasta a possibilidade de o Oficial de Registro de Imóveis realizar levantamentos complementares, por sua iniciativa, para possibilitar a conferência entre os seus assentamentos e a nova descrição pretendida para o imóvel, ou a correção dos trabalhos técnicos apresentados pelo requerente, hipótese que, porém, não se confunde com a instauração de procedimento destinado à produção de novas provas pelos interessados visando dirimir o conflito surgido com a impugnação.

In casu, o impugnante acabou por apresentar novo estudo técnico que, entretanto, também não indica a existência de sobreposição de áreas (fl. 252/259).

Por tais razões, afasta-se a alegação de cerceamento de defesa.

3. Pedro Lúcio de Souza e Edith Rolim de Souza requereram a retificação da área da matrícula nº 30.748 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapeva que, segundo alegaram, foi desfalcada em razão de desapropriação, o que ensejou a formação de dois remanescentes que estão seccionados pelo imóvel desapropriado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

A matrícula nº 30.748, visualizada por consulta *on line* realizada em 14 de fevereiro de 2024, diz respeito a imóvel com área original de 16.0086m².

A área original desse imóvel sofreu desfalque de 32.325,88m², que foi desapropriado para a implantação do prolongamento da Rodovia Francisco Alves Negrão (SP258) que, por sua vez, se tornou objeto da matrícula nº 33.848 do Registro de Imóveis de Itapeva (fl. 324/326).

Segundo os requerentes, em razão da desapropriação restaram duas áreas remanescentes, descritas como "Área 01", com 11,7418ha (fl. 99/101), e como "Área 02", com 1,6673ha (fl. 102/103).

Em sua impugnação, o recorrente afirmou que o requerimento não foi instruído com declaração de que a retificação não causará prejuízo aos confrontantes e que a planta e os memorais descritivos foram produzidos pelos requerentes de forma unilateral, motivo pelo qual pretendia a concessão de prazo suplementar de 60 dias para apresentar nova manifestação (fl. 133/134).

Porém, no requerimento de retificação os recorridos declararam, sob as penas da lei, que "*não houve alteração das divisas e que foram respeitados os direitos dos confrontantes*" (fl. 06).

No mais, a impugnação foi apresentada de forma genérica e, por esse motivo, não permite verificar que a retificação provocará avanço sobre os limites tabulares dos imóveis dos confrontantes e, portanto, que não observa os requisitos previstos no art. 213 da Lei nº 6.015/1973.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

Ademais, a retificação tem como finalidade afastar erro ou omissão na descrição do imóvel, sem alterar os seus limites registrários.

Por isso, eventual constatação futura de que houve erro na retificação, passando a área atribuída ao imóvel a avançar sobre os confrontantes, acarretará a necessidade de correção por nova retificação, para afastar a sobreposição de registros, com o bloqueio administrativo da matrícula até que a sobreposição seja afastada.

Destarte, a mera suspeita do confrontante de que a retificação acarretará a sobreposição de registros não torna a impugnação fundamentada e não obsta o prosseguimento da retificação extrajudicial da área do imóvel.

4. Por fim, embora diga respeito a imóvel confrontante, o documento de fl. 321/323 demonstra que a matrícula nº 4.175 do Registro de Imóveis de Itapeva abrange dois imóveis, um com o total de 3.964,00m², destinado à instalação de posto de gasolina, e outro com o total de 6,078,00m², o que viola o disposto no art. 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973.

Essa falha demandava a correção de ofício, pelo próprio Oficial de Registro de Imóveis, e, como não realizada, acarreta a determinação, neste procedimento, para que seja sanada.

Por isso, independentemente de requerimento de retificação, deverá o Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva abrir nova matrícula para um dos imóveis, averbando o desfalque na matrícula 4.175.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

5. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso para que o procedimento de retificação extrajudicial tenha prosseguimento perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapeva, com determinação.

Sub censura.

São Paulo, data inserida pelo sistema.

José Marcelo Tossi Silva

Juiz Assessor da Corregedoria

(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE5E4A.

CONCLUSÃO

Em 17 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. Nº 0000559-20.2023.8.26.0270

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Em conformidade com o art. 176, § 1º, inciso I, da Lei nº 6.015/1973, e independentemente de requerimento de retificação, deverá o Oficial de Registro de Imóveis de Itapeva abrir nova matrícula para um dos imóveis abrangidos pela matrícula 4.175, com averbação do desfalque no registro de origem.

Publique-se.

São Paulo, data inserida pelo 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 0000559-20.2023.8.26.0270 e o código FE900C.