

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital 0003364-38.2017.8.26.0566

nº:

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DA
COMARCA DE SÃO CARLOS

Requerido: Redi e Redi Administradora de Imóveis Ltda

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

Vistos.

Conforme já decidi nesses autos a fls.125/126, apesar de cadastrado como dúvida, esse procedimento, na verdade, é o previsto no art.213 da Lei de Registros Públicos.

Nele se pretende a averbação de georreferenciamento e do perímetro e área.

É certo que independe de retificação do registro imobiliário a inclusão de coordenadas por georreferenciamento, a teor do que rezam os artigos 176, parágrafos terceiro e quarto e art.213, §11, II, todos da LRP.

Ocorre que houve impugnação ao teor da pretensão, que também pretende a retificação de perímetro e área.

O requerimento do interessado, dirigido ao Sr.Oficial, expressamente requeria a notificação dos confrontantes, ou seja, procedeu-se como retificação administrativa, até porque havia averbação de mudança de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

perímetro e área.

Notificado, o DER impugnou e afirmou que não foram respeitadas áreas suas nos memoriais e plantas apresentadas (fls.87/89).

Por essa razão, o Sr.Oficial encaminhou ao juízo o pedido de procedimento administrativo.

O Ministério Público, como curador de registros, afirmou que em havendo divergências, a questão foge aos estritos limites do procedimento de dúvida (fls.122).

É certo que não se tratou propriamente de dúvida.

Tratando-se de retificação impugnada, foi determinado por essa magistrada que antes de remeter a Juízo, tomasse as providências dos parágrafos quinto e sexto do art.213 da LRP, ouvindo o interessado e o engenheiro que assinou a planta.

Verifico que a impugnação está fundamentada pelo impugnante.

Ora, “se o juiz, na retificação administrativa, constatar que a controvérsia diz respeito a direito de propriedade, remeterá os interessados para as vias ordinárias, extinguindo o processo administrativo” (Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho, Direito Registral Imobiliário, Juruá Editora, p.254).

No mesmo sentido ensina Luiz Guilherme Loureiro, em Registros Públicos: teoria e prática, Ed.Podium, 8ª. Ed, p.667 “ se a controvérsia versar sobre direitos de propriedade de qualquer das partes, caso em que remeterá o interessado para as vias ordinárias”

Ora, nesse procedimento examina-se apenas se a impugnação é ou não fundamentada, nos termos do que dispõe o § 5º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quando está fundamentada, o procedimento é extinto remetendo-se as partes às vias ordinárias, pois nada de contencioso se resolve nessa via.

A Corregedoria Geral da Justiça (Autos CG: 73.299/2015, Rel. Gustavo Henrique Bretas Marzagão) julgou, em caso análogo, que por se tratar de direito de propriedade, o juízo administrativo não tem competência para avaliar a fundo qualquer impugnação contrária à retificação de área, sendo necessário apenas argumento plausível para que a impugnação seja aceita.

Confira-se o parecer: "Esses argumentos (...) são suficientes a abalar a inofensividade da retificação pretendida, sendo de rigor o exame do direito das partes nas vias próprias, em que assegurados o contraditório e a ampla defesa, notadamente por se tratar de bem público."

Ora, 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 acarretar.

Havendo lide, em que o direito alegado pelo impugnante se contrapõe ao alegado pelo requerente, como no caso em tela, em que as manifestações do DER estão baseadas em dados que afastam a presunção de que a retificação não alcança direitos de terceiros, reclamando a área em discussão como sendo sua, este juízo administrativo não pode acatar o pedido de retificação, sendo necessário que a lide seja levada a julgamento perante as vias ordinárias.

Diante do exposto, julgo fundamentada a impugnação apresentada pelo DER, sendo improcedente a retificação realizada de forma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

administrativa.

Publique-se, intime-se, oportunamente archive-se.

São Carlos, 30 de junho de 2017.

<p>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</p>
--