SENTENÇA

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Processo Digital 0003364-38.2017.8.26.0566

n°:

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

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 § 5°, do art. 213, da Lei nº 6.015/73.

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

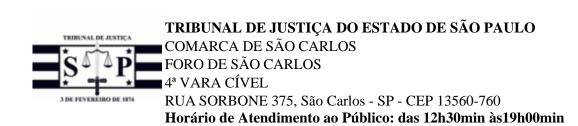
A Corregedoria Geral da Justiça (Autos CG: 73.299/2015, Rel. Gustavo Henrique Bretas Marzagão) julgou, em caso análogo, que por se tratar de direito de propriedade, o juízo administrativo não tem competência para avaliar a fundo qualquer impugnação contrária à retificação de área, sendo necessário apenas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



administrativa.

Publique-se, intime-se, oportunamente arquive-se.

São Carlos, 30 de junho de 2017.

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