



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2014/100357

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 22/09/2014

Data de Aprovação 23/09/2014

Data de Publicação: 06/10/2014

Cidade: Mogi das Cruzes (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Ementa

Registro de Imóveis – Retificação de registro na forma dos arts. 212 e 213, II, da Lei nº 6.015/73 – Impugnação do confrontante rejeitada, porque manifestamente infundada – Pretensão ao cumprimento de lei que sequer estava em vigor quando da implantação e inscrição do loteamento – Inadmissibilidade – Princípio do *tempus regit actum* – Retificação intramuros, sem qualquer alegação de possibilidade de sobreposição indevida de propriedades – Retificação autorizada – Recurso não provido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2014/100357 (284/2014-E)

Autor do Parecer: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Corregedor: Hamilton Elliot Akel

Data do Parecer: 22/09/2014

Data da Decisão: 23/09/2014

Registro de Imóveis – Retificação de registro na forma dos arts. 212 e 213, II, da Lei nº 6.015/73 – Impugnação do confrontante rejeitada, porque manifestamente infundada – Pretensão ao cumprimento de lei que sequer estava em vigor quando da implantação e inscrição do loteamento – Inadmissibilidade – Princípio do *tempus regit actum* – Retificação intramuros, sem qualquer alegação de possibilidade de sobreposição indevida de propriedades – Retificação autorizada – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto pela Municipalidade de Mogi das Cruzes contra a r. decisão de fls. 91/92 que autorizou a retificação da área do imóvel objeto da transcrição nº 80.153, do 1º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

Alega, preliminarmente, nulidade do procedimento, uma vez que o imóvel não possui matrícula, bem como por não constar dos autos a descrição do imóvel cuja área pretende se retificar. No mérito, alega, em síntese, que a retificação pretendida está em desacordo com a Lei Municipal nº 3.361/1988, que determina a implantação de canto arredondado com raio de 6m, em razão de o imóvel localizar-se em um cruzamento.

Contrarrazões às fls. 125/128.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 132/136).

É o relatório.

Opino.

Tratando-se de pedido de retificação de área, a hipótese é de averbação e não de registro, motivo por que não há que se falar em dúvida, mas em pedido de providências.

Por conseguinte, o recurso que deveria ter sido interposto pelo interessado contra a decisão que indeferiu o seu o pedido é o administrativo, previsto no art. 246, do Código Judiciário, e não o de apelação.

Sem embargo, a fungibilidade recursal permite que se receba o presente recurso como administrativo, na forma acima indicada.

Afasta-se, inicialmente, a preliminar de nulidade do procedimento por ausência de matrícula do imóvel.

A inscrição do loteamento em questão data de dezembro de 1950, quando o sistema registral brasileiro ainda era disciplinado pelo Decreto nº 4.857/39, que determinava, em seu art. 178, que no Registro de Imóveis seriam feitas, dentre outras, a inscrição do material de loteamento de terrenos urbanos e rurais para a venda de lotes a prazo em prestações e a transcrição dos títulos translativos da propriedade imóvel, entre vivos, para sua aquisição e extinção.

Somente em janeiro de 1976 entrou em vigor a Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), que revogou o Decreto mencionado e determinou que todo imóvel será matriculado no Registro de Imóveis (art. 227).

Referida Lei prevê, porém, em seu art. 295, a validade dos atos de transcrição e inscrição registrados nos Livros de Transcrição das Transmissões anteriores à sua vigência, não impedindo, ainda, que neles se continue a fazer as averbações e anotações posteriores, enquanto houver espaço. Somente não havendo espaço será necessária a abertura da matrícula do imóvel, conforme dispõe o parágrafo único do artigo.

Não há que se falar, portanto, em obrigatoriedade da abertura de matrícula para o imóvel ora em discussão.

Também não há nulidade no tocante à ausência da descrição original do imóvel objeto da retificação.

Conforme o disposto no art. 212 da LRP, um dos casos de cabimento do procedimento de retificação administrativa é exatamente quando o registro ou a averbação for omissa, hipótese dos autos, como se vê das certidões de fls. 33/45 e do que afirmado pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes à fl. 04.

E, tratando-se de inserção de medida perimetral que pode ou não resultar alteração de área, a modalidade de retificação seguida é a correta, conforme o previsto no art. 213, II e §2º, da Lei nº 6.015/73, com a notificação de todos os confrontantes.

Superadas as preliminares, passo ao exame do mérito.

A retificação de área pretendida teve início no 1º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e, impugnada pela Municipalidade de Mogi das Cruzes, foi remetida ao Juízo Corregedor Permanente, na forma do § 6º, do art. 213, da Lei de Registros Públicos, que a rejeitou, por entendê-la infundada.

Narciso Orlandi Neto, *in* Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, págs. 161/165, 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 trazer-lhe.

E prossegue 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 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.

No caso dos autos, exatamente como decidido pelo MM. Juízo Corregedor Permanente, a impugnação é manifestamente infundada, uma vez que se limita a alegar que a retificação pretendida descumpra o art. 2º, da Lei municipal nº 3.361/88, que sequer estava em vigor quando da implantação e inscrição do loteamento, ocorrida em dezembro de 1950 (fl. 34).

É preciso observar que, nos registros públicos, vigora o princípio *tempus regit actum*, de modo que a qualificação do título seguiu as regras vigentes ao tempo de sua apresentação a registro.

Outrossim, a própria Lei nº 3.361/88 exclui do cumprimento do disposto em seu art. 2º os loteamentos existentes antes da vigência da lei, que poderão ser concordados com as curvas dos raios especificados nos respectivos projetos.

Por fim, não há qualquer alegação de possibilidade de sobreposição indevida de propriedades, sendo a retificação, portanto, *intramuros* e sem prejuízos a terceiros, apenas com o escopo de sanar omissão constante da transcrição do imóvel, no tocante as suas corretas medidas perimetrais e área de superfície.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de que seja negado provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 22 de setembro de 2014.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2014/100357 - MOGI DAS CRUZES - MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES - Advogados: SAULO FERREIRA LÔBO, OAB/SP XXX e LAURENCE DIAS CESÁRIO, OAB/SP XXX - Parte: CIPASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - Advogada: BEATRIZ GROSS BUENO DE MORAES VISNEVSKI, OAB/SP XXX.

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 23 de setembro de 2014.

(a) **HAMILTON ELLIOT AKEL**, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 06/10/2014)