Dados Básicos

Fonte: 2012/24480

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 18/05/2012

Data de Aprovação21/05/2012

Data de Publicação:30/05/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Adamantina

Relator: Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Legislação: Arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - retificação extrajudicial - arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 - alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - possibilidade de o Oficial de Registro de Imóveis examinar e rejeitar a impugnação infundada - celeridade e eficiência na retificação extrajudicial.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 2012/24480 – ADAMANTINA – SIDNEI ALZIDIO PINTO – OAB/SP 24924 (Parecer nº 132/2012-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - retificação extrajudicial - arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73 - alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - possibilidade de o Oficial de Registro de Imóveis examinar e rejeitar a impugnação infundada - celeridade e eficiência na retificação extrajudicial.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

A Lei nº 10.931/04 trouxe profundas alterações no sistema da retificação de registro de imóveis, destacando-se como a maior inovação a possibilidade de a retificação poder, a critério do interessado, ser feita diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis sem intervenção do Judiciário. É o que diz a atual redação do art. 212:

"Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial."

A leitura do artigo mostra, aliás, que a preferência do legislador foi pela retificação perante o Registro de Imóveis, tanto que menciona que ela "será" feita pelo Oficial de Registro de Imóveis, e apenas faculta ao interessado que a requeira na via judicial.

E assim o fez no intuito claro de conferir maior celeridade à retificação, sabido que a via extrajudicial é mais rápida do que a judicial.

Verificou-se, no entanto, que, mesmo na retificação extrajudicial, os confrontantes, não raro, passaram a apresentar impugnações desprovidas de qualquer fundamento jurídico ou um mínimo de plausibilidade, dando ensejo à desnecessáriam e onerosa demora ao desfecho do procedimento, haja vista que, de acordo com a redação atual das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, apresentada a impugnação, o Oficial de Registro de Imóveis tem de remeter a retificação ao MM. Juízo Corregedor Permanente, onde tramitará até ser ultimada.

Sucede que a razoável duração do processo de que cuida o inciso LXXVIII, do art. 5º, da Constituição Federal, incide também sobre os procedimentos administrativos que têm curso perante as serventias extrajudiciais, assim como sobre os que correm nos juízos que exercem atividade administrativa dentro do Poder Judiciário.

Diante tais constatações, é preciso encontrar novos meios de se equilibrar a duração razoável do processo com a legislação em vigor, notadamente a Lei nº 6.015/73, a fim de conferir maior celeridade e eficiência à retificação extrajudicial de registro de imóvel e de desestimular aqueles que, as vezes de má-fé, apresentam impugnação com nítido propósito procrastinatório.

Dentro desse contexto de harmonização, a sugestão que ora se apresenta a Vossa Excelência é no sentido de se permitir que o Oficial de Registro de Imóveis, por meio de ato motivado,

rejeite de plano as impugnações infundadas, a fim de evitar que as retificações sejam obstadas sem justa causa.

A experiência tem mostrado que, não raro, a impugnação apresentada nada tem a ver com a questão registral ou, em outras hipóteses, a matéria nela contida já foi apreciada e rejeitada em casos iguais ou semelhantes pelo Corregedor Permanente ou por esta Corregedoria Geral.

Para esses casos em que evidenciada a ausência de fundamentos mínimos na impugnação, a qual será inevitavelmente afastada pelo Corregedor Permanente, é de todo recomendável que o próprio Oficial - a exemplo do Tabelião de Protesto que recusa o protesto de cheque apresentado em circunstância de abuso de direito - possa, de imediato e por meio de ato fundamentado - do qual constem expressamente as razões pelas quais considerou a impugnação infundada - rejeitá-la e prosseguir na retificação, reservando-se ao impugnante o direito de recorrer ao juízo competente caso discorde da recusa.

Isso, no entanto, para os casos em que a impugnação é infundada.

Quando a impugnação for fundada, o Oficial não poderá rejeitá-la, devendo encaminhá-la ao juízo competente acompanhada de suas informações para a devida apreciação.

Portanto, a proposta ora sugerida traz duas situações distintas. Uma é a da impugnação infundada, caso em que o Oficial de Registro de Imóveis poderá rejeitá-la de plano por meio de ato motivado, podendo dela recorrer o impugnante ao juízo competente; outra é a da impugnação fundada, hipótese em que não poderá rejeitá-la, devendo encaminhá-la ao juízo.

E aí surge outro ponto que merece atenção.

De acordo com a disciplina normativa das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral, apresentada a impugnação - fundamentada ou não - ocorre a automática transformação da retificação extrajudicial em judicial, isto é, a retificação que corria no registro de imóveis passa a tramitar perante o juízo competente até decisão final, o que contraria a finalidade maior da Lei 10.931/04, que foi justamente a de “desjudicializar” a retificação.

Para se atender a esse escopo, melhor seria se se transferisse ao juízo competente apenas o exame da impugnação (se fundada) ou do recurso contra o ato que a rejeitou (se infundada), e não a apreciação de toda a retificação.

E isso é plenamente viável.

Assim, examinada a impugnação ou o recurso contra o ato do Oficial que a rejeitou, o juízo competente determinará o retorno dos autos ao Oficial de Registro de Imóveis para continuidade da retificação, caso de rejeite a impugnação, ou para sua extinção, caso entenda que a matéria controvertida versa sobre direito de propriedade, hipótese em que remeterá os interessados às vias ordinárias.

Verificados os dois caminhos que o Oficial de Registro de Imóveis poderá adotar diante da apresentação de uma impugnação, resta examinar os limites de sua atribuição para qualificar a impugnação como fundamentada ou não.

Sabe-se que a lei não definiu o seu conceito, de sorte que coube à jurisprudência delinear seus termos diante de cada caso concreto.

Assim, de acordo com a jurisprudência hoje formada, poderão ser consideradas infundadas, dentre outras, a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada; e a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação.

Serão, ainda, considerada infundada, para esses fins, a impugnação que já foi examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça, bem como as que o Oficial de Registro de Imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar.

Sugere-se, por fim, o aumento do prazo, de cinco para 10 dias, com prorrogação única a pedido, para que, apresentada impugnação, o impugnante e o requerente formalizem transação, com o que se incentivará essa via alternativa de resolução de conflitos.

Atendidas essas premissas, acredita-se que, além de se atender ao comando legislativo de se "desjudicializar" a retificação, conferir-se-á maior eficiência e celeridade às retificações extrajudiciais.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que as propostas acima passem a integrar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, com previsão do prazo de 15 dias para entrada em vigor, a fim de viabilizar as providências de adaptação.

Em caso de aprovação, sugere-se a publicação da íntegra do parecer para conhecimento geral.

Sub censura.

São Paulo, 18 de maio de 2012.

(a) GUSTAVO HENRIQUE BRETAS MARZAGÃO, Juiz Assessor da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, que acolho.

Para conhecimento geral, determino a publicação na íntegra do parecer por três vezes.

Publique-se.

São Paulo, 21 de maio de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

(D.J.E. de 30.05.2012)

_____

PROVIMENTO CG N° 15/2012

Modifica a Subseção IV, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O Desembargador JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO que a garantia da duração razoável do processo prevista no art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal, incide também sobre os procedimentos administrativos que tramitam nas serventias extrajudiciais, assim como nos juízos que exercem função administrativa no âmbito do Poder Judiciário;

CONSIDERANDO a necessidade de se imprimir maior celeridade às retificações de registro que tramitam diretamente nos Registros de Imóveis;

CONSIDERANDO a reiterada apresentação de impugnações à retificação de registro desprovidas de fundamento, bem como o atraso que têm causado a referidos procedimentos;

CONSIDERANDO que o intuito da Lei nº 10.931/04 foi “desjudicializar” a retificação de registro de imóveis permitindo que, a critério do requerente, tramitasse diretamente nas Serventias de Imóveis;

CONSIDERANDO por fim, a constante necessidade de atualizar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça a fim de se alcançar maior eficiência nos serviços prestados pelas Unidades Extrajudiciais;

CONSIDERANDO o exposto e decidido nos autos do Processo nº 2012/00024480 - DICOGE 1.2;

RESOLVE:

Artigo 1º - Fica suprimida a NOTA do item 124.18, da Subseção IV, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II.

Artigo 2º - O item 124.19 e sua respectiva NOTA, da Subseção IV, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, passam a vigorar com a seguinte redação:

“124.19. Decorrido o prazo de dez dias, prorrogável uma única vez pelo mesmo período a pedido, sem a formalização de transação para solucionar a divergência, o Oficial de Registro de Imóveis:

I - se a impugnação for infundada, rejeitá-la-á de plano por meio de ato motivado, do qual constem expressamente as razões pelas quais assim a considerou, e prosseguirá na retificação caso o impugnante não recorra no prazo de dez dias. Em caso de recurso, o impugnante apresentará suas razões ao Oficial de Registro de Imóveis, que intimará o requerente para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias e, em seguida, encaminhará os autos, acompanhados de suas informações complementares, ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel; ou

II – se a impugnação for fundamentada, depois de ouvir o requerente e o profissional que houver assinado a planta, na forma do item 124.18, desta Subseção, encaminhará os autos ao Juiz Corregedor Permanente da circunscrição em que situado o imóvel.

NOTA - Consideram-se infundadas a impugnação já examinada e refutada em casos iguais ou semelhantes pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela Corregedoria Geral da Justiça; a que o interessado se limita a dizer que a retificação causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma isso ocorrerá; a que não contém exposição, ainda que

sumária, dos motivos da discordância manifestada; a que ventila matéria absolutamente estranha à retificação; e a que o Oficial de Registro de Imóveis, pautado pelos critérios da prudência e da razoabilidade, assim reputar."

Artigo 3º - O item 124.20, da Subseção IV, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, passa a vigorar com a seguinte redação:

"124.20 - Em qualquer das hipóteses previstas no item 124.19, 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."

Artigo 4º - É acrescentada a seguinte NOTA ao item 124.20, da Subseção IV, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II:

"NOTA - O Oficial de Registro de Imóveis manterá prova em classificador com índice organizado pelo nome do requerente seguido do número do protocolo do requerimento no Livro nº 1, e lançará na coluna de atos formalizados contida no mesmo Livro anotação das remessas efetuadas ao Juízo Corregedor Permanente. Este classificador poderá ser substituído por microfilme ou arquivo em mídia digital."

Artigo 5º - O item 124.25, da Subseção IV, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Tomo II, passa a vigorar com a seguinte redação:

"124.25 - O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel decidirá o requerimento administrativo de retificação que lhe for originariamente formulado, bem como a impugnação e o recurso referidos no item 124.19 desta subseção."

Artigo 6º - Este provimento entrará em vigor em 15 dias.

São Paulo, 29/05/2012.

(30, 31/05 e 01/06/2012)