

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1084452-82.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 19 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MMª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(117/2022-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Apelação recebida como recurso administrativo – Retificação de registro – Descrição do imóvel na matrícula de acordo com as transcrições que lhe deram origem – Hipótese que não é de mera alteração de numeração e não se amolda ao disposto no art. 167, II, "item 4", da Lei nº 6.015/1973 – Elementos que indicam alteração do próprio imóvel – Necessidade de observância do princípio da especialidade objetiva – Julgamento que não é *extra petita* – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 59/66), interposto por **ALDINA GUEDES** contra a r. sentença de fls. 51/54, que julgou improcedente o pedido de providências de retificação de registro imobiliário.

A recorrente sustenta, em síntese, que a sentença é *extra petita* porque a pretensão deduzida se referiu à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5D88.

retificação da descrição do imóvel na matrícula de nº 177.576 do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, para fazer constar suas numerações completas, mas a sentença concluiu que os documentos exigidos pelo Oficial eram pertinentes para esclarecimento sobre possível alteração da área construída desde as transcrições. No mérito, invocando o disposto no art. 167, II, item "13" e no art. 213, item "c", da Lei nº 6.015/1973, insiste em que é devida a retificação da descrição do imóvel na matrícula a fim de que constem os números corretos, quais sejam 528, 530 e 532 da Avenida do Café, conforme consta da certidão de dados cadastrais e da certidão de numeração do imóvel, ambas expedidas pela Prefeitura. Alega que a averbação da numeração não tem relação com averbação de construção ou demolição, e diz que, quando for de interesse dos proprietários regularizarem o imóvel, certamente atenderão a todas as exigências da lei para este ato específico. Ao final, pugnou pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 78/81).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de Apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5D88.

do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, considerando que a pretensão do recorrente é de retificação de registro imobiliário.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, que, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece guarida.

Na espécie, a recorrente alega ser coproprietária do imóvel da matrícula de nº 177.576 no 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 16/17), e pede a retificação de sua descrição para que conste a numeração completa do referido bem, passando a se referir ao prédio sob nºs 528, 530 e 532 da Avenida do Café, na Vila Guarani, nesta Capital, alterando-se a atual descrição, que identifica apenas as numerações 528 e 532.

O imóvel em referência consta da matrícula de nº 177.576 do 8º Oficial de Registro de Imóveis (fls. 16/17) e está identificado como sendo um prédio sob nºs 528 e 532 da Avenida do Café, consideradas a descrição do imóvel e a averbação de nº 2. Confira-se:

> "**Imóvel:** Terreno situado na Avenida do Café, distante 20,00m da esquina da Avenida Diederichsen, na Vila Guarani, no 42º Subdistrito – Jabaquara, medindo 12,00m de frente, por 19,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o Antonio Luiz Martins, de outro lado com o lote nº 53, e nos fundos com parte do lote nº 55. **Construção:** um prédio sob nºs 528 e 530 da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5D88.

Avenida do Café".

"**Av. 2.** RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO. O imóvel possui corretamente os nºs 528 e 532 da Avenida do Café, conforme transcrições nºs 96.886 e 96.887 do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital e o mesmo formal de partilha que originaram a abertura de matrícula e o registro nº 1".

Então, a matrícula, aberta em 28 de junho de 2013, e que teve origem nas transcrições de nºs 96.886 e 96.887, ambas do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, descreve o imóvel como sendo um prédio e seu respectivo terreno, situado à Avenida do Café, nºs **528 e 532**.

As transcrições de nºs 96.886 e 96.887 (fls. 32/37) identificam o imóvel como sendo um prédio e seu respectivo terreno, situado à Avenida do Café nºs **528 e 532,** de modo que a matrícula aberta está de acordo com a descrição feita do imóvel nas transcrições que lhe deram origem.

A mesma descrição do imóvel consta do formal de partilha, conforme item "b" da escritura a fls. 38/45: "b) **UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO**, situado à **AVENIDA DO CAFÉ nºs 528 e 532** na Vila Guarani [...]".

Nesse sentido, nenhum erro na transposição dos dados de numeração do imóvel ocorreu por ocasião da abertura da matrícula pelo 8º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

De outra parte, ainda que cabível a averbação de mudança de denominação e numeração de prédios, a teor do que estabelece o art. 167, II, item 4, da Lei nº 6.015/1973, não há

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5D88.

elementos a permitir a conclusão de que essa é a hipótese dos autos.

Isso porque a documentação relativa ao imóvel demonstra que ao tempo das transcrições, em 1.969, a edificação apresentava a numeração 528 e 532, e no ano de 1975, consoante a certidão emitida pelo Município (fls. 26), a numeração da edificação passou a ostentar a numeração 528, 530 e 532, o que deu ensejo à exigência feita pelo Oficial, a fim de que fossem apresentados documentos para afastar a possibilidade de alteração da área construída preexistente.

Ademais, da certidão de dados cadastrais, fls. 26, há notícia de que em 1975 houve construção no local, como se vê no item "ano da construção corrigido: 1975".

Então, não é possível averbar alteração de numeração como pretendido pela recorrente porque há indícios de que houve alteração do próprio imóvel, que não pode ser desconsiderada à vista do princípio da especialidade objetiva (art. 176 da Lei nº 6.015/73).

Consoante nos ensina Afrânio de Carvalho[1]:

> *"o requisito registral da especialização do imóvel, vestido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as reais definidoras da entidade territorial".*

[1] CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4ª Edição. São Paulo: Ed. Forense, 2001.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5D88.

Bem por isso é que a sentença negou a pretensão da ora recorrente, e não incidiu em julgamento *extra petita.*

Ainda que a recorrente não tenha interesse de regularizar o imóvel, não pode pretender incluir numeração à edificação, alterando de 528 e 532 para 528, 530 e 532, porque de mera alteração de numeração de prédio não se trata.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a Apelação interposta pela recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 03 de março de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5D88.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 04 de março 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, Gab. 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1084452-82.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 04 de março de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084452-82.2021.8.26.0100 e o código AD5E13.