(568/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. PRETENSÃO DE CORREÇÃO DO REGISTRO. VIA ADMINISTRATIVA. ARTIGO 213, I, "a" DA LEI Nº 6.015/73. ALEGAÇÃO DE ERRO NA TRANSPOSIÇÃO DE DADOS QUANDO DA ABERTURA DE MATRÍCULA. PROVA DOCUMENTAL INSUFICIENTE PARA COMPROVAÇÃO DO ERRO. AUSÊNCIA DE CONVICÇÃO DO REGISTRADOR PARA A RETIFICAÇÃO PRETENDIDA. NEGATIVA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **SEBASTIÃO ERIVELTO RODRIGUES** em face da sentença de fls. 83/84, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Cachoeira Paulista, que manteve a negativa de processamento da retificação de registro do imóvel objeto da matrícula nº 1607 da Serventia na via administrativa.

O recurso busca a reforma da sentença, a fim de que o pedido de retificação seja encaminhado pelo Registrador e processado pela Corregedoria Permanente, pois o que se pretende é a correção de erro evidente e não a retificação de área do imóvel, o que está plenamente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

comprovado pela prova documental apresentada (fls. 99/108). Sustenta que nos autos há certidão expedida pelo próprio Cartório de Registro de Imóveis e no auto de partilha dos bens deixados pelo falecimento de Graciliana Theotonia de Barros juntado aos autos, indicativos de que a área correta do imóvel é de onze alqueires e meio, área total do imóvel mencionada em diversas passagens nos acórdãos de Relatoria dos Desembargadores Ary Belfort e Cezar Peluso (fls. 99/108).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 138/139).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, pondere-se que a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, tendo em vista que o recurso foi apresentado para desafiar sentença proferida no bojo de pedido de averbação para retificação de registro de imóvel, não se tratando de recurso a discutir ato de registro *stricto sensu,* recurso que se amolda à previsão contida no art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

A sentença deve ser mantida, mostrando-se correto o posicionamento do Oficial, reafirmado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

O recorrente apresentou ao Oficial de Registro de Imóveis de Cachoeira Paulista requerimento para averbação da alteração da área registrada do imóvel rural situado no bairro da Bocaina, descrito na matrícula 1607, em razão de suposto erro praticado quando da abertura da referida matrícula.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

De acordo com o pedido, a matrícula nº 1607 foi aberta em 12 de junho de 1979 quando do registro do formal de partilha extraído dos autos do inventário dos bens deixados por José Sávio da Silva, figurando como adquirente Paulo José da Silva. Como transcrições anteriores as de números 3380, 3381 e 3390.

A transcrição 3380 descrevia "uma área calculada em quarenta e cinco litros".

A transcrição 3381 descrevia "uma parte ideal calculada em quarenta e cinco litros".

A transcrição 3390 descrevia "uma parte ideal calculada em seis e meio alqueires".

A somatória das áreas das transcrições, é certo, chega a oito alqueires e meio, exatamente a área descrita na matrícula nº 1607.

No entanto, ainda segundo o recorrente, a transcrição 3234 (anterior à transcrição 3380) faz menção a uma parte ideal calculada em "*onze alqueires e uma quarta*" adquirida por João Benedito Gonçalves.

Já a transcrição 3235 (anterior à transcrição 3381) menciona uma "*parte ideal calculada em onze alqueires e uma quarta*" adquirida por José Gonçalves Barbosa no arrolamento dos bens deixados por Graciliana Theotonia de Barros.

Por fim, a transcrição 3236 (anterior à transcrição 3390) menciona "*uma parte ideal calculada em onze alqueires e uma quarta"* adquirida por João Gonçalves de Lima no arrolamento dos bens deixados por Graciliana Theotonia de Barros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

Assim, nos estudos do recorrente, a matrícula nº 1607 deveria ter sido aberta com a área de onze alqueires e uma quarta, exatamente aquela partilhada no arrolamento dos bens deixados por Graciliana Theotonia de Barros.

Daí o erro de registro que pretende corrigir.

O Oficial rejeitou o pedido na esfera administrativa, postulando o seguinte:

> "... o requerente deverá pleitear, judicialmente, a Retificação do imóvel, considerando que não tem elementos nas transcrições apontadas, que ofereçam segurança, e nem competência para proceder a averbação *ex oficio, conforme requerido, considerando* ainda, visto inclusive que expressamente no acórdão acima citado, dos autos de Apelação Cível n. 190.398-1/1, que determinou o cancelamento da Retificação, o eminente Relator, Desembargador Cezar Peluso, que **poderão, nas vias ordinárias, citados os condôminos autores, pleitear a Retificação total do imóvel e apurar o que dentro dela eventualmente lhes caiba na proporção valia e eficazmente**" (fls. 10/11).

Depois, às fls. 65/66 deste expediente, acrescentou que por se tratar de imóvel rural, a identificação deverá ser feita através de coordenadas georreferenciadas e certificada junto ao SIGEF.

De fato, as razões levantadas pelo Oficial devem prevalecer.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

Ao contrário do sustentado pelo recorrente, o Oficial justificou a negativa de retificação por entender que os documentos (especialmente as transcrições) apresentados **não autorizam** concluir que a área do imóvel é aquela indicada pelo autor; como também indicou que o acórdão apresentado pelo autor para embasar seu requerimento (fls. 28/31) **não determinou** a retificação da área para 11,5 alqueires e que a retificação exige a produção de **prova pericial.**

As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei nº 6.015/73 são as seguintes:

> *Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*
>
> *I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:*
>
> *a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;*
>
> *b) indicação ou atualização de confrontação*
>
> *c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;*
>
> *d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;*
>
> *e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;*
>
> *f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do art. 225, o oficial averbará a retificação.

(...)

§ 5º Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Na hipótese em análise, o pedido está sustentado no art. 213, I, "a" da Lei nº 6.015/73, levando em conta a narrativa do autor, ao informar que apenas busca corrigir equívoco havido por ocasião da abertura da matrícula junto ao RI local.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

Baseado nesta premissa, o que importa considerar é o estudo dos títulos dominiais do imóvel retificando e a necessidade de pesquisa junto ao oficial de registro de imóveis, a fim de dirimir dúvida quanto à origem do aumento expressivo da área do imóvel, se decorrente de mero erro do registro e/ou de transposição de informações quando do descerramento da matrícula, caso em que a retificação seria *intra muros*.

Nem sempre a retificação reúne condições de se processar diretamente perante o próprio Oficial do Registro de Imóveis. Apesar do inconformismo e da frustração do recorrente, o caso em exame revela-se como um destes casos.

Se o registro for absolutamente lacunoso, ou caso não tenha o Oficial Delegado convicção ou elementos que o deferimento do pedido causará sobreposição ou aumento injustificado de área, deverá negar a averbação. A retificação pressupõe não somente a certeza do erro do registro, como também a certeza da correção da nova descrição que pretende o interessado.

A qualificação negativa funda-se na ausência de elementos nas transcrições apontadas pelo recorrente que possam oferecer segurança ou competência para a averbação *ex officio* da alteração da área, inclusive porque o registro (matrícula nº 1607) já foi objeto de retificação e cancelamento desta retificação, **pela via judicial,** em momento anterior, já tendo constado as áreas de 8,5, 22,86 e novamente 8,5 alqueires para a mesma matrícula, conforme R.1, AV.2, AV.7 (descrição do imóvel, Av.2 e Av.7) da matrícula nº 1607.

Prudente, portanto, que nova retificação seja feita também pela via judicial, quando se poderá realizar uma análise

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.

aprofundada dos títulos e dos registros anteriores, assim como de análise de erro na transposição de dados por profissional que tenha pleno domínio da matéria registral. Além disso, por se tratar de imóvel rural, a identificação deveria ser feita através de coordenadas georreferenciadas (fls. 65/66).

Portanto, o pedido de retificação deve ser formulado nas vias ordinárias, ressabido que os proprietários lindeiros devem ter oportunidade de contraditório, já que a mudança implica em considerável ampliação de área.

O oficial entendeu, corretamente, que não se trata de erro evidente e não há elementos a autorizar a retificação *ex officio*.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1113C9A.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000373-33.2022.8.26.0102

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000373-33.2022.8.26.0102 e o código 1119420.