CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça.

(Parecer n.º 9/2020-E)

Registro de imóveis – Procedimento administrativo de retificação de área – Legitimidade do recorrente – Desnecessidade de apresentação de alvará de Desdobro expedido pela Prefeitura Municipal – Ausência de anuência dos titulares de domínio ou mesmo pedido para sua notificação – Pertinência das demais exigências constantes da nota devolutiva – Ausência de precisa delimitação da localização da área retificanda – Inexistência de correta indicação dos imóveis confrontantes para notificação – Regular formação do expediente administrativo – Ônus da parte requerente – Recurso a que se nega provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Benedito Moreira da Silva contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes/SP, que *julgou procedente a dúvida,* para negar provimento ao pedido de retificação administrativa da área objeto da transcrição n.º 16.081, em suma, por não reconhecer legitimidade ao recorrente e por se tratar de parte do imóvel desprovida de apresentação do competente desdobro aprovado pela Municipalidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

Insurge-se o recorrente, sustentando, em síntese, que detém legitimidade para requerer a retificação administrativa; afigura-se desnecessária a prévia aprovação de planta de desdobro pela Prefeitura; as áreas em questão já foram desdobradas porque individualmente cadastradas junto à Municipalidade de Mogi das Cruzes conforme documentos de fls. 37/38; a prova do esgotamento da área consta do memorial descritivo e planta porque todos os confrontantes têm seus respectivos títulos registrados; comprova-se a não transposição de área pelas anuências firmadas pelos confrontantes, tanto no memorial quanto na planta; foram demonstradas as transcrições dos imóveis confrontantes; do memorial descritivo de fls. 33/34 há assinaturas e anuências de todos os interessados.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer opinando pelo improvimento do recurso (fls. 166/170).

Por meio da r. decisão de fls. 172/173 reconheceu-se a incompetência do C. Conselho Superior da Magistratura, determinando-se a redistribuição dos autos a esta Eg. Corregedoria Geral da Justiça por se tratar de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

É o relatório.

Opino.

Discute-se a possibilidade de retificação de área administrativamente requerida perante o 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, tendo por objeto o imóvel transcrito sob n.º 16.081 daquela serventia imobiliária.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

É dos autos que os titulares de domínio do imóvel transcrito sob n.º 16.081, Carlos Alberto Lopes e sua mulher, Araci Laporte Lopes, venderam o bem que o recorrente alega possuir ("um salão comercial") em 31/3/1965 por meio de escritura pública de compra e venda – não registrada – à Conceição Aparecida Peixoto Éboli, que por sua vez o vendeu, em 23/12/1965, por meio de escritura pública de compra e venda – também não registrada – a Saburo Miatani. O recorrente e sua esposa, por seu turno, adquiriram o imóvel por meio de escritura pública lavrada aos 17/1/2018 do Espólio de Saburo Nagahashi.

Por meio da mesma escritura pública, lavrada aos 31/3/1965 (fls. 20/22), foi vendida "uma casa" a Francisco José Éboli, Marco Antonio Éboli e Maria Cristina Éboli.

Assim, por meio de referido ato notarial os titulares de domínio Carlos Alberto Lopes e sua mulher, Araci Laporte Lopes, alienaram, a pessoas distintas, dois imóveis certos e determinados, ambos com origem na transcrição n.º 16.081, "uma casa" e "um salão para comércio".

Pois bem.

No que concerne à legitimidade do recorrente, cumpre-nos destacar lição de Narciso Orlandi Neto:

> ***"Não terá legitimidade o despachante, aquele que foi encarregado de regularizar a situação de imóvel junto ao registro. Mas também não se exigirá que o requerente ostente direito real. É errado, por exemplo, exigir que a retificação da descrição do***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

imóvel para corrigir medidas seja requerida pelo titular do registro".[1]

Nestes moldes, a partir do documento de fl. 105, que indica ser Saburo Miatani e Saburo Nagahashi a mesma pessoa, parece-nos, em um primeiro momento, legítima a pretensão do recorrente, o qual, conquanto não seja detentor de direito real sobre o bem, ostenta justo título, nos termos do artigo 213, II, da Lei n.º 6.015/1973.

Ademais, considerando que a pretendida retificação administrativa visa à apuração da área remanescente da transcrição n.º 16.081, ainda que o pedido não tenha sido formulado por todos os interessados, afigura-se suficiente o requerimento para notificação dos demais adquirentes constantes da escritura pública de fls. 20/22 – Francisco José Éboli, Marco Antonio Éboli e Maria Cristina Éboli – à luz do disposto no item 138.4 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, então vigente por ocasião da nota devolutiva de fls. 10/11:

"ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em 15 dias".

[1] Retificação do Registro de Imóveis. São Paulo: Oliveira Mendes, 1997, p.119.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

Ultrapassado este ponto, ainda que não apontado pelo I. Oficial Registrador, cumpre-nos destacar inexistir nos autos anuência dos titulares de domínio ou mesmo pedido para sua notificação, em afronta ao então vigente item 138.8 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

No mais, como acima já consignado, a escritura de compra e venda de fls. 20/22, ainda não registrada, tem por objeto a alienação de dois imóveis distintos, descritos de forma individualizada (certos e determinados) e a apuração da área remanescente resultará na especialização e descrição de um único terreno com área de 491,01m2.

Daí se infere, pois, que a pretensão inicial não envolve o desdobro dos imóveis, diversamente do que constou da nota devolutiva.

Neste sentido, caso o remanescente que se pretende retificar não confronte com outro remanescente não destacado da transcrição, *a priori*, não se afiguraria necessária a prévia apresentação de alvará de desdobro expedido pela Prefeitura Municipal autorizando o desmembramento, o que poderá ser feito posteriormente à retificação.

Hipótese diversa, de fato, exigiria a apresentação, para o registro da referida escritura, do respectivo alvará de desdobro expedido pela Prefeitura Municipal autorizando o desmembramento do terreno nas duas áreas mencionadas na escritura, sob pena de importar em parcelamento do solo não registrado, em afronta ao princípio da especialidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

Frise-se, ainda, que não se localizou nos autos planta da área remanescente que se pretende retificar e tampouco planta das áreas já desmembradas da transcrição n.º 16.081.

De todo modo, não colhe o argumento de que as áreas objeto do pedido retificatório encontram-se desdobradas porque individualmente cadastradas perante a Prefeitura de Mogi das Cruzes, uma vez que o lançamento fiscal não torna dispensável a autorização municipal para o desmembramento do imóvel.

Sob este prisma, vale destacar trecho do voto da lavra do então Corregedor Geral da Justiça, Milton Evaristo dos Santos, nos autos da Apelação n.º 8.807-0/1:

> ***"Da mesma forma, se o ato registrário pretendido importa em parcelamento da unidade imobiliária conhecida do assentamento predial, é indispensável a comprovação de que a esse parcelamento anuiu o Poder Público Municipal***
>
> ***(...)***
>
> ***A singela existência de lançamento fiscal para determinado imóvel, bastante a demonstrar sua tributação como unidade, não implica haja sido o parcelamento aprovado pela Prefeitura para fins urbanísticos. A partir do julgamento da Apelação Cível n.º 4.369-0, de Santos, em 6.8.85 (Rel. o Des. Nogueira Garcez), o Colendo Conselho Superior da***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

Magistratura do Estado adotou a distinção em pauta, passando-se a exigir aprovação urbanística para os desmembramentos, desvalioso o simples lançamento tributário autônomo".

Faz-se, no mais, necessária a precisa delimitação da localização da área retificanda e das demais áreas já desmembradas da transcrição n.º 16.081, demonstrando-se o esgotamento da transcrição e a ausência de não sobreposição de áreas, o que não se tem, por ora, a partir do memorial descritivo juntado aos autos (fls. 33/34), destacando-se, uma vez mais, que não foi localizada nos autos a planta correspondente.

Certo é que do referido memorial descritivo não se infere que os imóveis confrontantes transcritos sob n.º 29.613, 16.420 e 44.754, cujos proprietários são Benedito Rodrigues Ferreira, Carlos Alberto Lopes e Waldomiro Rosa, respectivamente, tenham origem na transcrição objeto da retificação, indicando, assim, a princípio, não serem áreas já desmembradas da transcrição n.º 16.081, a não demonstrar o esgotamento da transcrição e a não sobreposição de áreas.

Pertinente também a exigência n.º 04 da nota devolutiva de fls. 10/11 uma vez constar como confrontante o imóvel transcrito sob o n.º 29.613, que tem por objeto apenas *"parte correspondente a 1/3 de um terreno"*, não havendo apontamento de todo o imóvel confrontante.

Neste passo, não colhe a alegação do recorrente de que basta a concordância manifestada por "um comunheiro", fazendo-se necessária a indicação de todos os registros atingidos, para a exata aferição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

de todos os confrontantes.

Ademais, nos termos dos itens 138, 138.7 e 138.9 do Capítulo XX das NSCGJ, uma vez ausente a anuência dos confrontantes, faz-se necessário o pedido de sua notificação, indicando endereço completo, com a juntada de cópia dos documentos ali elencados para instrução das referidas notificações.

Conforme item 138 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, todos os signatários deverão ser identificados com o número do RG ou CPF, e sua qualificação, o que não foi observado, sendo certo que a norma administrativa exige que as informações constem do trabalho técnico elaborado e não em documentos apartados.

Ainda, importante consignar que, nos moldes do item 138.9 do Capitulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, *"entendem-se como confrontantes os proprietários e os ocupantes dos imóveis contíguos. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação",* não merecendo guarida a alegação de que suficientes as anuências constantes do memorial de fls. 33/34.

Além disso, do pedido de notificação deverá constar, de forma inequívoca, o número da matrícula e a qualidade de cada um que se pretende a notificação, em respeito ao princípio da segurança registral, o que não se vê dos autos.

Finalmente, fixando a premissa de que o Oficial Registrador não pode se negar a fornecer as informações de que disponha,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

não há como se afastar a exigência constante do item 06 da nota devolutiva de fls. 10/11, constituindo ônus do requerente a regular formação do expediente, instruindo-o com documentação que possibilite a correta aferição do imóvel, cuja retificação se pretende, bem como dos confrontantes.

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

Sub censura.

São Paulo, 14 de janeiro de 2020.

LETÍCIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F76E14.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1014501-96.2018.8.26.0361

C O N C L U S Ã O

Em 17 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 17 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014501-96.2018.8.26.0361 e o código 1F72AFA.