CONCLUSÃO

Em 13 de novembro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer n.º 40/2021-E)

Recurso Administrativo – Retificação de registro – Variação de ângulos de deflexão – Inviabilidade da retificação unilateral –Necessidade da retificação bilateral –Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **ZENEIDE DE QUEIROZ ARANHA** contra a r. sentença de fl. 41/43, que julgou improcedente o pedido de providências de retificação de registro imobiliário.

A recorrente sustenta, em síntese, que a r. sentença carece de fundamento; que foi juntada planta como mero demonstrativo e que o pedido é a correção de erro material para retificar o cálculo aritmético, pois a somatória das metragens da matrícula chega a 2.421,92 m² e não 4.254,43 m², como dela consta.

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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2779103.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 55/57).

É o relatório.

Opino.

O recurso interposto, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Consoante dispõe o art. 213 da Lei de Registros Públicos:

> *"Artigo 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*

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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2779103.

matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel 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".

In casu, sustenta a recorrente ser a proprietária do imóvel matriculado sob o n.º 115.742 do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, com a seguinte descrição:

"Um terreno designado ÁREA REMANESCENTE 1 parte da GLEBA 'A', com frente para a Estrada de Caucaia do Alto, esquina com Estrada do Tabuleiro

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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2779103.

Verde, nº 4.200, Bairro do Tijulo Preto, Municipio e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontaçoes: Inicia se divisa no marco 05 cravado na margem esquerda da Estrada do Tabuleiro VErde e esquina com a Estrada de Caucaia do Aloto, deste segue margeando a Estrada do Tabuleiro Verde com distancia de 45,80 metros, deste deflete a direita deixando de margear a referida estrada e segue com distancia de 48,70 metros até o marco 07; confrontando com a Área Remanescente 2 parte da Gleba A, deste deflete a esquerda e segue com distancia de 63,99 metros rumo de NW 79°12'35 até encontrar o marco 06, confrontando do marco 07 ao marco 06, com AREA 03, deste dfeflete a esqurda e seue com distancia de 41,59 metros até encontrar o marco 05, marco este inicial desdta descrição, confrontando do marco 06 ao marco 05 com Estrada de Caucaia do Alto, encerran se assim uma área total de 4.254,43 metros quadrados".

Aduz, contudo, que há evidente erro material na matrícula que merece ser retificado, uma vez que a somatória das divisas e metragens do imóvel não atinge a metragem ali constante.

Pois bem.

Não obstante o teor da alinea “e” do art. 213, I, da Lei n.º 6.015/73, certo é que no caso em tela, analisando-se a planta e

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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2779103.

memorial descritivo ofertados, observa-se a inserção de ângulos de deflexão que não constam da matrícula a impedir a adoção do cálculo apresentado para efeito de retificação unilateral do registro.

Conquanto haja aparente erro na área total do imóvel indicada na matrícula, a inserção de ângulos de deflexão que dela não constam impede a adoção do cálculo apresentado.

Não convence, ademais, o argumento da recorrente de que juntou aos autos planta e memorial descritivo apenas para demonstrar a incorreção da metragem do imóvel, não pretendendo a retificação da descrição constante da matrícula.

O pleito inicial foi instruído com a planta e com o memorial descritivo de fl. 11/12, que concluiu pela incorreção da metragem total do imóvel, constando, como já dito, ângulos de deflexão não consignados na matrícula.

Ora, não há como se aproveitar apenas em parte os trabalhos técnicos apresentados, como pretende a recorrente.

Ou a recorrente tem de providenciar planta e memorial descritivo com idêntica descrição do imóvel constante da matrícula, ou deverá, efetivamente, proceder à retificação nos moldes do inciso II do art. 213 da Lei n.º 6.015/73.

Consoante nos ensina Venicio Salles (Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 115):

> *"A fixação de rumos, ângulos, azimutes deve ser concebida com cautela e prudência, mesmo com a*

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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2779103.

manutenção das medidas perimetrais, posto que tal inserção pode determinar sensível variação da área do imóvel e até sua base física".

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de ser negado provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2021.

LETICIA 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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2779103.

CONCLUSÃO

Em 10 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso interposto.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2021.

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 1001995-65.2020.8.26.0152 e o código 2777C25.