(251/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – EXIGÊNCIAS VOLTADAS À CONCRETIZAÇÃO DA SEGURANÇA JURÍDICA DECORRENTE DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – MANUTENÇÃO DOS ÓBICES DESTINADOS À APURAÇÃO DA INDISPENSÁVEL COINCIDÊNCIA DA SITUAÇÃO FÁTICA COM A VERDADE REGISTRAL, TRAZENDO CERTEZA QUANTO À LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RETIFICANDO E SEUS CONFRONTANTES, ASSIM COMO QUANTO À AUSÊNCIA, OU NÃO, DE TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS – FALTA FUNCIONAL NÃO CONFIGURADA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por *HJK Holding Ltda.* contra a r. decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente, que manteve o indeferimento do pedido de retificação de matrícula formulado perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, afastando dois óbices apresentados pelo registrador na nota de devolução expedida e confirmando os demais, ressaltada a necessidade de complementação dos trabalhos técnicos (fls. 131/137).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514A9.

A recorrente, preliminarmente, argui a competência do C. Conselho Superior da Magistratura para apreciação do recurso. No mérito, afirma que é obrigação do Oficial de Registro apresentar documentos oficiais que comprovem os elementos caracterizadores do imóvel retificando, atualizando as alterações de logradouros públicos e confrontações, com a consequente adequação de sua descrição aos requisitos da especialidade objetiva registral. Afirma não estar caracterizada a hipótese prevista no art. 213, inciso II, § 9º, da Lei nº 6.015/1973, pois não se trata de pedido de demarcação extrajudicial realizado por dois ou mais confrontantes. Discorda da necessidade de apurar e adequar as medidas dos imóveis confrontantes, sobretudo porque seria necessária a expressa concordância de seus proprietários para tanto. Ressalta competir ao Oficial de Registro, em caso de dúvidas ou questionamentos relativos ao trabalho técnico apresentado, a realização de diligências no imóvel para constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização, ou consulta em seus indicadores real e pessoal. Acrescenta que a precariedade na descrição do imóvel em relação ao seu confrontante decorre do descumprimento das exigências trazidas pela Lei nº 6.015/1973 para abertura da matrícula, razão pela qual não se justifica a exigência de confirmação por meio da respectiva certidão de filiação, cabendo ao Oficial se valer dos registros que integram a serventia imobiliária para sanar a falha apontada. Entende que a apresentação de certidão municipal para comprovação de que a "Estrada Principal" referida na matrícula é a atual "Estrada Coronel José Gladiador" viola o disposto no art. 167, inciso II, alínea "13", da Lei nº 6.015/973, certo que a informação já constou do procedimento de regularização do loteamento denominado Conjunto Residencial Canaã. Sustenta que os confinantes não prejudicados ou beneficiados com o procedimento de retificação dele não precisam

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514A9.

participar e que a planta apresentada indica a situação fática do imóvel retificando, retratando adequadamente todos os elementos do memorial descritivo elaborado. Ainda, diz que a exigência de exclusão da numeração do prédio não tem amparo legal e contraria a realidade fática, cabendo ao Oficial fazer as devidas averbações segundo os documentos arquivados. Por fim, aduz ser desnecessária a juntada do último ITR para o cálculo dos emolumentos, não apenas porque já apresentado o documento referente ao exercício de 2021, mas também porque requerida a extinção do cadastro rural do imóvel, sem que ainda tenha havido a indicação do respectivo cadastro imobiliário urbano. Pugna, então, pelo deferimento da retificação de registro pretendida e abertura de processo administrativo disciplinar contra o Oficial registrador, em razão do descumprimento de seus deveres de ofício (fls. 144/169).

A douta Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 179/182).

Opino.

A preliminar arguida pela recorrente merece ser afastada, pois, a despeito da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 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 art. 64, inciso VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual nº 3/69 e do art. 16, inciso IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514A9.

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 da recorrente é voltada à retificação de registro imobiliário (ato de averbação).

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação de registro administrativamente requerida perante o 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 18.486 junto à referida serventia imobiliária.

O princípio da especialidade objetiva, previsto no art. 176 da Lei de Registros Públicos, significa que a descrição contida na inscrição do imóvel no registro imobiliário deve permitir a compreensão de sua singularidade, tornando-o inconfundível com qualquer outro. De forma difusa, os precedentes administrativos do Conselho Superior da Magistratura, fortes em Afrânio de Carvalho *(Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2a ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219)* e Narciso Orlandi Neto *(Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, p. 68)*; afirmam que a especialidade objetiva *"exige a identificação do imóvel como um corpo certo impedindo o ingresso de título sem coincidência com o imóvel registrado a partir da aproximação dos elementos constantes no título e na matrícula"* (Apelação Cível: 0002476-47.2015.8.26.0111, j. 24/07/2018).

O princípio da especialidade objetiva também fornece a certeza, em concretização à segurança jurídica decorrente do registro imobiliário, da localização física do imóvel e dos direitos nele inscritos.

No caso em exame, o Oficial de Registro esclareceu que *"as significativas diferenças entre as medidas apuradas 'in loco' e aquelas constantes do registro tabular do imóvel deixam dúvidas quanto a retificação pretendida referir-se à totalidade do bem descrito na matrícula nº 18.486"*, o que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514A9.

justifica, segundo a r. sentença recorrida, a manutenção de parte das exigências formuladas na nota devolutiva expedida (itens 1, 2, 4, 5, 6.a, 6.b e 7.a, a fls. 22/24) para que seja afastada a hipótese de *"alteração da área pelo avanço ou retrocesso dos confrontantes, o que caracteriza alteração no domínio que deve ser formalizada pelas vias legalmente admitidas, observando-se eventual incidência tributária (artigo 213, II e §9º, da LRP)"*.

Veja-se que a MM.ª Juíza Corregedora Permanente bem analisou o caso concreto, apresentando fundados argumentos para manutenção dos referidos óbices visando a segura descrição do imóvel retificando e indicação de seus confrontantes, tudo em observância do princípio da especialidade objetiva.

E assim deve ser para a perfeita caracterização e individualização do imóvel à luz do princípio da especialidade objetiva, com vistas a atribuir a segurança devida e inerente ao fólio real. Destarte, em que pese às razões de inconformismo apresentadas pela recorrente, os óbices ofertados pelo registrador foram minuciosamente analisados na r. sentença recorrida que, bem por isso, não comporta reparos.

Com efeito, a manutenção das exigências formuladas destina-se a apurar a indispensável coincidência da situação fática com a verdade registral, trazendo certeza quanto à localização do imóvel retificando e seus confrontantes e quanto à ausência, ou não, de transferência de áreas, o que não se tem, por ora, a partir dos elementos constantes dos autos.

Também está justificada a necessidade de comprovação, por documento oficial, da alteração do registro quanto à denominação do logradouro público (art. 213, I, "c", da Lei nº 6.015/1973), certo que, tal como esclarecido pelo registrador e confirmado na r. sentença recorrida, a Lei Municipal nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514A9.

11.196/1992, que oficializou a Estrada Coronel José Gladiador, apenas indica que foi dado nome à *"via pública existente no Parque Morro Doce"*. Ou seja, não há como afirmar que se trata da mesma via pública mencionada no registro retificando.

Por fim, mostra-se igualmente necessária a comprovação, por documento oficial, da numeração atribuída ao prédio existente no imóvel retificando, ou sua exclusão do memorial apresentado, ante o disposto no item 60, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Nesse cenário, é possível afirmar que não houve prática de infração disciplinar pelo Oficial de Registro, que tem independência jurídica para qualificar os atos que lhe são demandados e que, na hipótese em análise, agiu em conformidade com a lei e as normas administrativas que tratam da matéria.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, 08 de agosto de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514A9.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1094627-04.2022.8.26.0100

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**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **negando-lhe provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

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 1094627-04.2022.8.26.0100 e o código E514B0.