CONCLUSÃO

Em 20 de abril de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(07/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO DE ÁREA – ALEGADA SOBREPOSIÇÃO DE ÁREAS – TRANSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS ANTIGAS E PRECÁRIAS QUE NÃO PERMITIRAM IDENTIFICAR O IMÓVEL DO RECORRENTE – INVIÁVEL A RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Espólio de Francisco de Paula Assis** contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a qual afastou a pretensão de retificação da transcrição nº 25.648 (fls. 697/699).

O recorrente, em síntese, alegou, preliminarmente, a imprescindibilidade da produção de prova pericial e, no mérito, discorreu sobre a nulidade de pleno direito da transcrição nº 25.648, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, defeito esse que se deu, no seu entender, por falta de lastro documental suficiente para a lavratura do dito assento imobiliário (fls. 711/716).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010150-17.2012.8.26.0100 e o código D00BE8.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 734/736).

É o relatório.

Opino.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de retificação de área e, portanto, de recurso administrativo. De qualquer modo, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil, e artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo).

Em 30 de junho de 1931, o autor adquiriu o imóvel objeto da transcrição nº 4.770, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. Posteriormente, esse imóvel passou à circunscrição territorial do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, e ali foi objeto da transcrição nº 1.677, em 19 de novembro de 1966.

Ocorre que, nos autos de uma ação de interdito proibitório (processo nº 106.01.2005.003534-0), após a realização de uma perícia, concluiu-se que a área da transcrição nº 4.770, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estava sobreposta pela área objeto da transcrição nº 25.648 (especificadamente, a descrita como gleba 23-B), do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, de titularidade dos sucessores de Fiorelli Peccicacco.

Por essa razão, o recorrente buscou a retificação da transcrição nº 25.648, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, a fim de destacar a área desse assento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010150-17.2012.8.26.0100 e o código D00BE8.

Tal pedido, quando aditado, ficou assim deduzido:

> *"Destarte, é imperiosa a RETIFICAÇÃO do registro constante na transcrição nº 25.648 do 8º Registro de Imóveis da Capital, para nela constar que dentro da área maior da Gleba "B" há uma gleba não numerada de 92.243.,125 m², oriunda da Transcrição nº 4.770 do 2º Registro de Imóveis, de propriedade de FRANCISCO DE PAULA ASSIS e seus sucessores." (fls. 63).*

Logo, não há que se falar em declaração de nulidade da transcrição nº 25.648, como postulado em sede recursal, pois o caso é de corrigir-se o assento, e não de retirá-lo do mundo jurídico.

Contudo, acerca da pretensão retificatória, na esteira do decidido pela MM. Juíza Corregedora Permanente, a via administrativa escolhida (artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) revelou-se inadequada para a solução da questão relativa à sobreposição de áreas.

O imóvel objeto da transcrição nº 1.677, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha (anterior transcrição nº 4.770, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – fls. 15/17), conta com descrição precária e não foi possível aferir se a área adquirida pelo autor está de fato inserida naquela descrita como Gleba 23-B, objeto da transcrição nº 25.648, do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fls. 18/19).

Note-se que a antiga transcrição nº 4.770, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (à qual se filia a transcrição nº 1.677, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha), traz descrição omissa quanto à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010150-17.2012.8.26.0100 e o código D00BE8.

enunciação do perímetro e da área.

Como bem explicado pelo 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, em sua derradeira manifestação:

> *"1 - Ponto primeiro a ser ressaltado diz com a manifestação de folhas 629/635, prestada pelo i. Vistor Judicial, Dr. Fausto Valentim Braidatto, em cujo bojo tem-se acentuada a inviabilidade da retificação perseguida, anotando que não existem dados registrários para identificar o imóvel do Espólio do Autor, posto que não consta das transcrições 4.770 e 1677 a magnitude da área adquirida e sua confrontação.*
>
> *2 - Bem por isso os óbices afetados pelo d. Vistor não são perfeitamente superáveis, importando em visível risco à confiabilidade e à segurança que se exige do sistema registrário. Tanto a transcrição 1.677-RI de Franco da Rocha (folha 15) quanto a de origem 4.770-2º RI desta Capital (folha 16) foram feitas quando a lei não exigia descrição minuciosa, posto que descrevem área cuja situação geodésica não pode ser aferida com precisão, não se dando a saber, calcado na noção de certeza e segurança, se atingidas no todo ou em parte pela área de Fiorelli Peccicacco." (fls. 647).*

E não havia mesmo razão para postergar ainda mais o desfecho deste procedimento administrativo, uma vez que demonstrada a impossibilidade de ser realizado um trabalho técnico para os fins propostos.

Em suma, a r. decisão guerreada deve ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010150-17.2012.8.26.0100 e o código D00BE8.

confirmada.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, 18 de janeiro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010150-17.2012.8.26.0100 e o código D00BE8.

CONCLUSÃO

Em 20 de janeiro 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0010150-17.2012.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. 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, 20 de janeiro 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 0010150-17.2012.8.26.0100 e o código D00F01.