(278/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – DESCRIÇÃO TABULAR PRECÁRIA – IMPOSSIBILIDADE DE VERIFICAR QUE A ÁREA RETIFICADA CORRESPONDE AO QUE ESTÁ REGISTRADO E IDENTIFICAR TODOS OS CONFRONTANTES – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA QUE NÃO SE MOSTRA VIÁVEL. REMESSA À VIA JURISDICIONAL. CORRETA RECUSA DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, BEM CONFIRMADA PELA CORREGEDORIA PERMANENTE. PARECER PELA MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, NEGANDO-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação (fls. 909/915), em que **Manoel Expedido Bezerra** visa à reforma da r. sentença (fls. 893/897) que, julgando improcedente o pedido de providências, confirmou a recusa feita pelo 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e, portanto, manteve o indeferimento do pedido de retificação das transcrições imobiliárias nºs 144.416 e 144.424.

Alegou o recorrente, em síntese, que é possível desde logo proceder à retificação pretendida, observados os trabalhos técnicos apresentados (laudo fotográfico, plantas em memorial descritivo),

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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63819.

imputando, ainda, ao próprio Oficial o dever de corrigir os equívocos cometidos quando das transcrições imobiliárias. Por isso, pugnou pelo deferimento do seu pleito retificatório.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 925/927).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Pretende o recorrente a retificação das transcrições n.ºs 144.416 e 144.424 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, com a consequente abertura de matrícula.

A recusa do Oficial lastreou-se nos seguintes motivos (fls. 9):

1) *" Não será possível levar a efeito a abertura de matrícula para o imóvel objeto das transcrições nºs 144.416 e 144.424, deste Serviço Registral, pois a descrição do imóvel dela objeto é de tal forma lacunosa e imperfeita que não nos permite identificar a localização geodésica do mesmo, o que implica, especialmente, na impossibilidade de encontrar os atuais limites tabulares.*

   Além disso, as mencionadas transcrições referem-se a parte ideais de uma área maior, cuja descrição também é

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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63819.

imprecisa.

Assim, por força do que disposto no artigo art. 176, §1º, II, n. 3, que deve ser aplicado em consonância com o artigo 225, ambos da Lei Federal de Registros Públicos 6.015/73, onde está amparado o PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE REGISTRAL, não há como admitir retificação de registro que não fornece os elementos mínimos necessários para sua identificação.

Portanto, a retificação de registro das referidas transcrições, com a consequente abertura da matrícula, somente ocorrerá quando estiver transitado em julgado o procedimento judicial de retificação.

Por oportuno, diante do que acima referido e tendo em vista o que disposto na nota ao item 138.6 das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nega-se, desde já, qualquer procedimento amparado na retificação administrativa de registro (artigo 213 da referida Lei 6.015/73), pois no presente caso não é possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, bem como também não consta do trabalho apresentado todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado.

2) *Não obstante a inviabilidade do pedido de retificação pela via extrajudicial, verifica-se ainda que os documentos apresentados não cumprem os requisitos mínimos para exame do pedido."*

De fato, é de todo insuficiente a descrição constante das transcrições dos imóveis, a saber:

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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63819.

"Conforme a transcrição nº 144.416, feita em data de vinte e oito de junho de mil e novecentos e sessenta e seis, que Antônio Pires de Oliveira, solteiro, com dezenove anos de idade, adquiriu parte ideal, no valor de seiscentos mil reis, sobre uma avaliação de seis contos e quatrocentos mil reis, por quanto foi estimado, em sua totalidade, do imóvel consistente em um sítio e terras com casa de moradia e engenho de farinha, sem denominação especial, no Bairro do Morumbi, Vigésimo Nono Subdistrito – Santo Amaro, com vinte alqueires de terras, confinando por um lado com terras de Rogério Branco de Miranda, por outro com terras de Candido Labá, e por outro com terras da herança inventariada". (fls. 766/770)

"Conforme a transcrição nº 144.424, feita em data de vinte oito de junho de mil e novecentos e sessenta e seis, que Mathias Pires de Oliveira, casado, adquiriu parte ideal correspondente a um sétimo, no valor de vinte e oito mil e quinhentos e setenta e um reis e três sétimos, sobre uma avalição de duzentos mil réis, por quanto foi estimado, em sua totalidade, do imóvel consistente em um terreno com oito alqueires de terras, sem denominação especial, no Bairro do Morumbi, Vigésimo Nono Subdistrito – Santo Amaro, confinando por um lado com terras de Antônio de Lima, por outro com terras de Lino Mendes, e por outro com terras da herança inventariada." (fls. 766/770)

Assim, do ponto de vista tabular, não existem elementos que permitam concluir que a área objeto dos trabalhos técnicos apresentados (fls. 244/245, 260/296 e 470/475) corresponda ao que está registrado e identificar de forma correta e segura todos os confrontantes.

Os referidos trabalhos técnicos foram elaborados

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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63819.

para servir ao processo de inventário judicial (processo n.º 1.635/94) com o escopo de avaliar o patrimônio imobiliário inventariado, como bem observou a MM. Juíza Corregedora Permanente:

> ***"Importante consignar que o levantamento realizado nos autos do inventário foi destinado exclusivamente para avaliação e venda da área, sem referência expressa ao registro envolvido ou participação dos confrontantes, de modo que não pode ser considerado determinante para a retificação pretendida, notadamente por envolver matéria estranha à competência do juízo da sucessão."*** (fls. 897).

Nesse sentido, a nota ao subitem 136.6, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> ***"NOTA – A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir".***

É imprescindível que a descrição do imóvel, já existente na matrícula ou na transcrição, tenha elementos adequados que permitam verificar, na situação concreta, que a área objeto da pretensão retificatória é a que consta no registro, e que a retificação pretendida não

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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63819.

implicará danos a terceiros, atual ou potencialmente, por não alterar, de forma alguma, a conformidade física do imóvel.

Em suma, por conta da precariedade da descrição tabular, não há mesmo como se proceder à retificação administrativa, como bem apontou o Oficial de Registo de Imóveis e ficou confirmado pela Corregedoria Permanente.

Resta à parte interessada, portanto, o socorro da via jurisdicional.

No mais, o Oficial de Registro Imobiliário tem independência funcional no exercício do serviço delegado extrajudicial; destarte, nesses limites não se cogita de infração disciplinar por simples qualificação registral negativa.

Vale lembrar que, á época (1966), em razão do regime prevalente – sistema de fólio pessoal –, não se dava à especialidade objetiva a precisão que hoje se lhe exige, de maneira que, lavrados os assentos, naquele tempo, segundo o uso e a praxe de então, não existe nada que por esse fundamento possa gerar responsabilidade administrativa ou civil do atual Oficial de Registro de Imóveis.

Ante o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário Estadual, e ele negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 16 de agosto 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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63819.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de agosto de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, nome, cargo, setor, subscrevi.

Proc. nº 1133147-33.2022.8.26.0100

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**, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e a **ele nego provimento.**

São Paulo, 17 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 1133147-33.2022.8.26.0100 e o código E63A61.