PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1119132-93.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 21 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(250/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO – ILEGITIMIDADE DOS REQUERENTES PARA POSTULAR RETIFICAÇÃO DE ASSENTO EM QUE NÃO CONSTAM COMO TITULARES DE DIREITOS INSCRITOS – PRETENSÃO À INCORPORAÇÃO DE ÁREA DESTINADA A PRAÇA PARTICULAR QUE NÃO DESAFIA O PROCEDIMENTO DE RETIFICAÇÃO – RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos.

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 99/103) interposto por **Sandra Arakaki, Lucas Chagas Equi, Wilson Roberto de Moraes, Rodrigo Chagas Equi e Guiomar Martins Fontes de Moraes** contra a r. decisão (fls. 88/92) proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente do 14° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que manteve o óbice registral pela retificação de registro, pelo fundamento de que os autores não têm legitimidade para postular retificação de assento em que não constam como titulares de direitos inscritos, além do que a pretensão dos autores é a de incorporação de área de espaçamento à área dos imóveis de seu domínio efetivo, o que não pode ser admitido na via administrativa.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.

Em suas razões, os recorrentes alegam que: 1) a escritura de doação menciona "que os imóveis pertencem a área maior do terreno, ou seja, a área abrangente no pedido de retificação de área" (sic); 2) os imóveis fazem parte de maior área do terreno adquirida conforme escritura transcrita sob número 37.300 (transcrição mãe), no Registro de Imóveis da 14ª Circunscrição Imobiliária; 3) a descrição em cada matrícula já consta "Praça Particular 1; Praça Particular 2; Praça Particular 3; Praça Particular 4 e por fim, Praça Particular (cômodo próprio para garagem)", que, muito embora tenha matrícula própria, está na mesma escritura de doação (doc. de fls. 41/42), onde se confirma que referidos imóveis fazem parte de maior área do terreno adquirida conforme escritura transcrita sob número 37.300; 4) a "ratificação" (sic) administrativa está dentro e inserida nas divisas e descritas no título dominial, o qual deveria ter sido transcrito conforme consta nas escrituras de doação há mais de 60 anos, o que não foi feito por erro do Oficial, uma vez que, na escritura de doação, constava a descrição total do terreno, nos termos da transcrição 37.300; 5) os complementos de todas as matrículas repetem o termo "Constando Mais", e descrevem o terreno na íntegra, tal como ocorre na transcrição a fls. 45/50, onde consta/repete o registro de todos os imóveis, demonstrando que é um todo; 6) seria inócuo usucapir remanescente de área que já consta do título originário; 7) a "ação de usucapião seria desnecessária posto que o título foi transcrito em nome dos sucessores de quem outorgou as escrituras dominiais em prol dos atuais proprietários" (sic), em caráter *ad corpus*. Conclui que a via eleita é admissível para a retificação da área, sendo desnecessária a ação de usucapião, requerendo a reforma da sentença para o fim de ser autorizado o processamento da inscrição e averbação de área comum remanescente.

A apelação foi recebida como recurso administrativo pela decisão a fls. 104.

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.

provimento do recurso (fls. 114/116).

É o relatório.

Opino.

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

A retificação do registro pode se dar pela via administrativa e pela judicial, de acordo com o que estabelecem os artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

O artigo 212 da Lei de Registros Públicos, com redação dada pela Lei nº 10.931/04, assim dispõe:

> *"Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."*

E a retificação aí prevista, ante seu caráter não contencioso, presta-se apenas a corrigir erros do assento, não sendo meio hábil a aumentar os limites e as confrontações de imóvel.

Na espécie, a pretensão dos autores é exatamente essa, a de aumentar os limites e as confrontações de seus imóveis, mediante a incorporação da área de 309,33m², que remanesce no imóvel de transcrição nº 37.300, de propriedade de terceiros.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.

Os autores postularam a inscrição e averbação da área remanescente, constante como Praça Particular, nas matrículas nºs 132.077, 26.948, 26.949, 184.619 e 184.620, todas do 14º Registro de Imóveis da Capital.

Aduziram que referidos imóveis se originaram da transcrição nº 37.300 da mesma serventia, cuja área era de 720,45m².

No entanto, afirmam que restou a área de 309,33m², relativa à Praça Particular, a qual não integrou a área das matrículas dos imóveis originados da transcrição nº 37.300.

Desse modo, é que postularam a inscrição da referida área remanescente, proporcionalmente nas matrículas dos imóveis inscritos sob nºs 132.077, 26.948, 26.949, 184.619 e 184.620 do 14º Registro de Imóveis da Capital, retificando-se os dados descritivos, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73.

O delegatário esclareceu que o imóvel da transcrição nº 37.300 possuía a área de 720,45m², do qual foram destacados cinco imóveis, dando origem a matrículas próprias, conforme segue:

1) Imóvel de matrícula nº 132.077, identificado como casa 1, com área de 113,10m²;

2) Imóvel de matrícula nº 26.948, identificado como casa 2, com área de 79,95m²;

3) Imóvel de matrícula nº 26.949, identificado como casa 3, com área de 79,95m²;

4) Imóvel de matrícula nº 184.619, identificado como casa 4, com área de 117,00m²;

5) Imóvel de matrícula 184.620, identificado como

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.

garagem, com área de 21,12m².

A soma das áreas de todos os imóveis originados da transcrição nº 37.300 equivale a 411,12m², daí porque remanesce uma diferença de 309,33m², ainda pertencente à referida transcrição.

E nada existe nos autos que permita afastar a conclusão de que a área remanescente de 309,33m² não devesse pertencer ao imóvel da transcrição nº 37.300, mas sim aos imóveis que dele se originaram.

Senão vejamos.

A escritura de doação a fls. 42/43 revela que Albert Renaud e sua esposa Ida Renaud doaram ao neto Alberto José Kalil Yazbek (i) um prédio de residência e seu respectivo terreno, sob nº 4, da Praça Particular, com entrada para a Avenida Altino Arantes nº 120, medindo construção e terreno, seis metros de frente para a Praça Particular, por dezenove metros e cinquenta centímetros da frente aos fundos e (ii) um cômodo próprio para garagem, com respectivo terreno, medindo três metros e trinta centímetros de frente para a mesma Praça Particular com entrada para a Avenida Altino Arantes nº 120, por seis metros e quarenta centímetros dessa frente aos fundos. A simples menção a que as construções fazem parte de área maior transcrita sob nº 37.300 no 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital não importa a doação de toda a área existente na referida transcrição, tratando-se apenas de identificação do imóvel doado, nada mais. Da mesma forma, a transferência ao outorgado donatário de toda a posse, jus, domínio e ações que exerciam sobre os bens descritos só dizem respeito aos bens objeto da doação, à evidência.

Nesse sentido, a sentença bem anotou:

"A escritura de doação lavrada perante o 19º Tabelião de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.

Notas desta Comarca atesta que Albert Renaud e sua mulher, Ida Renaud, doaram parte específica do imóvel objeto da transcrição n. 37.300 a Alberto José Kalil Yazbek (fls. 42/43)" (grifei).

Não bastasse, as certidões de matrículas dos imóveis originados da transcrição nº 37.300 só fazem comprovar que a soma da área de todos eles é bastante inferior à área do imóvel que lhes deu origem, justamente por força da praça particular que faz frente para os imóveis e que permaneceu na "transcrição-mãe" (fls. 10/15, 16/21, 25/30, 32/36 e 37/41).

Os complementos das matrículas a que os autores se referiram apenas se prestam a descrever a cadeia condominial dos imóveis, mas não têm o condão de transferir maior parcela do imóvel da transcrição nº 37.300 se não houve vontade manifestada nesse sentido (fls. 12/15, 33/36 e 38/41).

Os próprios autores trouxeram prova de que pretendem a incorporação da tal praça particular a seus imóveis, como é possível ser constatado pela planta a fls. 06.

A sentença novamente foi precisa quanto a isso:

"Confrontando-se a descrição do bem contida no instrumento de doação com a planta exibida à fl. 06, vê-se que a área remanescente trata-se da denominada Praça Particular, com a qual os cinco imóveis, titularizados pela parte requerente, fazem frente.

Nota-se, ainda, que a entrada aos imóveis se dá pela avenida Altino Arantes, n. 120 (fls. 06 e 42/43).

Tem-se, desta forma, que a área remanescente cuida, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.

verdade, de espaçamento utilizado como passagem ou rua, para acesso aos imóveis, o qual permanece sob a titularidade de Albert Renaud e sua mulher, Ida Renaud".

Então, permanecendo a área remanescente de 309,33m² na transcrição nº 37.300, cuja titularidade é de terceiros, carece, aos autores, legitimidade para a pretensão destinada à retificação postulada.

A bem da verdade, a pretensão dos autores é a de incorporar a seus imóveis a área da Praça Particular, de propriedade de terceiros, o que não se admite seja feito na via administrativa por meio da retificação do registro.

Nesses termos, o parecer que se submete à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que ao recurso administrativo seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 29 de junho de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA11FB.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de junho de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1119132-93.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 30 de junho de 2022.

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 1119132-93.2021.8.26.0100 e o código BA1586.