C O N C L U S Ã O

Em 22 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(44/2020-E)

Recurso Administrativo – Retificação de Registro – Sobreposição de área constatada pela prova pericial - Propriedade que não comportam retificação administrativa - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por MARIA DE JESUS DE FREITAS BESERRA E OUTRO contra decisão de rejeição do pedido de retificação de área.

O Juiz Corregedor Permanente rejeitou a retificação pretendida sob o argumento de inexistir correção digna de reparo. Afirmou às fls. 486/487 que após prova pericial restou constatado que a retificação pretendida, na verdade, abrangeria imóveis oriundos de outro título de domínio, oriundo do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086655-56.2017.8.26.0100 e o código 203F080.

Os recorrentes apresentaram recurso administrativo objetivando a reforma da decisão (fls. 492/514). Sustentam que o laudo pericial realizado não afastou a possibilidade de retificação, tendo recebido equivocada interpretação pelo Juiz Corregedor Permanente; tratando-se de pedido de retificação intra-murus.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 526/528).

É o relatório.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, Senhor Corregedor, o recurso não deve ser provido.

As hipóteses de retificação previstas no artigo 213 da Lei 6.015/73 dizem respeito a equívocos em geral, correção de imprecisões, de contradições ou aperfeiçoamento dos dados já constantes nos títulos de propriedade, daí porque é de se presumir a boa-fé daquele que a requer. E se não há oposição por parte dos confrontantes e outros interessados, não existe razão para não se acolher o pedido na esfera administrativa apenas porque a área é substancial, evitando-se um contencioso que se afigura desnecessário. (Luiz Guilherme Loureiro, Registros Públicos Teoria e Prática, Editora Método, 3ª edição, pág. 314).

Atento a dinâmica apresentada pelos recorrentes quanto ao histórico do imóvel, resta claro que não há o que ser retificado administrativamente.

Conforme narrativa dos recorrentes: *O imóvel foi*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086655-56.2017.8.26.0100 e o código 203F080.

adquirido pelo falecido Geraldo Rodrigues Freitas do Sr. Anselmo Guedes da Silva, (Instrumento de Compromisso de Compra e Venda anexo) e na data de 06 de março de 1956, por força do Termo de Cessão e Transferência, tornou-se proprietário do imóvel denominado de lote de terreno nº 6 (seis), quadra número 42 da Vila Santa Teresa, com frente para a Rua Vinte e Quatro, área de 276,60m2 (duzentos e setenta e seis metros e sessenta decímetros quadrados), sendo certo, que, o Sr. Anselmo Guedes da Silva, havia adquirido o referido imóvel em 08/10/1945 com as mesmas medidas de 276,60 m². (...) Na seqüência do processo de compra e venda, em 07/12/1966 foi lavrada a escritura no 20º Tabelião de Notas da Capital, porém, este documento público saiu com medidas diferentes dos documentos anteriores e citou que as medidas anteriores estavam erradas e que este instrumento serviria como retificação e, dessa forma, as medidas foram alteradas de 276,60m² para 222,00m². De acordo com este documento, em 21/03/1968 foi feito o registro do imóvel no 9° Oficial de Registros de Imóvel, transcrição 104.152. De acordo com a transcrição nº 104.152 de 21 de março de 1968, do 9º Oficial de Registro de Imóveis, proveniente da Escritura de venda e compra retificada de 07 de dezembro de 1966, do 20º Tabelião de Notas desta Capital (livro 341, fls. 167) o imóvel teria as seguintes medidas: 12,00m de frente, por 21,50m da frente aos fundos do lado que divide com o lote 05 e 15,50m da frente aos fundos do lado que divide com o lote 07, e nos fundos 13,20m, onde confronta com terreno de quem de direito, totalizando área de 222m², propriedade de Geraldo Rodrigues de Freitas e de sua esposa Aurora Rosa de Freitas. Ocorre que, o Sr. Geraldo Rodrigues de Freitas e esposa, venderam parte do referido lote. Pela transcrição nº 55.959, de 03 de agosto de 1973, livro 3-AL, do 16º Oficial de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086655-56.2017.8.26.0100 e o código 203F080.

da Capital, Geraldo Rodrigues de Freitas e sua esposa Aurora Rosa de Freitas transmitiram a Miguel Lopez, parte do imóvel situado à R. Dr. Urbano Pereira 157, formado por parte do lote 06, da quadra 42, da Vila Santa Tereza, medindo 7,00m de frente para a R. Dr. Urbano Pereira, antiga R. 24; 19,50m da frente aos fundos do lado direito em divisa com o remanescente do lote 06 de propriedade dos transmitentes; 21,50m da frente aos fundos do lado esquerdo em divisa com o lote 05 e nos fundos 7,60m, totalizando área de 157m². Com a venda da parte do terreno, de acordo com as medidas constantes na transcrição 104.152, o remanescente ficou com as medidas de 5m de frente para a R. Dr. Urbano Pereira, 19,50m da frente aos fundos do lado esquerdo em divisa com a parte alienada; 15,50m do lado direito em divisa com o lote 07 e nos fundos 5,60, totalizando 84,8m² de área. Esta é a situação decorrente das medidas descritas na transcrição e área maior, como consta na Planta Topográfica e Memorial Descritivo elaborados por profissional técnico e, para esclarecer o formato e medidas perimetrais divergentes das registrarias e justificar o pedido de retificação de área e apuração de remanescente, necessário o histórico deste imóvel fundamentado com documentos e a observação de registros imprecisos.(fls. 02/08)

O laudo pericial produzido pelo perito judicial Sr. Alexandre Paulo Iakowsky Netto perante o juízo administrativo recorrido é contundente quanto a sobreposição de área, ante a invasão perimetral do imóvel retificando com o seu confrontante do fundo (lote 6, quadra 42) – fls. 242/243 – figura 01, 02 e 03: *sobreposição da Quadra 42 do loteamento Santa Tereza sobre a Planta da Quadra Fiscal 614, do Setor Fiscal 113, da Planta Cadastral da Municipalidade, notando-se as semelhanças.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086655-56.2017.8.26.0100 e o código 203F080.

Diante do exposto, somando-se como razão de decidir o parecer da Procuradoria, é de rigor o não provimento do recurso.

Assim sendo, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1086655-56.2017.8.26.0100 e o código 203F080.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1086655-56.2017.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 26 de fevereiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

Publique-se.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

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 1086655-56.2017.8.26.0100 e o código 2034F84.