CONCLUSÃO

Em 14 de fevereiro de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 159/2020 -E)

Registro de Imóveis - Retificação de área – Procedimento administrativo - Aumento expressivo da área do imóvel, que, por si, não implica na rejeição do pedido – Ausência, contudo, de elementos que permitam afirmar que a retificação se dará intra muros – Ausência, ademais, de certeza acerca da inexistência de avanço em área pública, o que dependeria de prévia perícia, incabível na esfera administrativa - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso interposto por **SIPASE - COMÉRCIO E SERVIÇOS EM TRANSFORMADORES LTDA** em face da sentença de fl. 169/170 que julgou procedente a denominada dúvida suscitada pelo 1° Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Osasco, mantendo o óbice ao pedido de retificação administrativa formulado por Jorge Luiz Siqueira referente a matrícula nº 49.981.

Em suma, sustenta a recorrente que seu imóvel é originado do desmembramento do descrito na Matrícula 37.448. O terreno

que se pretende retificar está localizado na ponta da quadra do quarteirão. As medidas foram feitas intramuros. A legislação permite a correção de erros quando a descrição do registro não exprimir a verdade, ainda que resultado aumento de área (fl. 173/179).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo desprovimento do recurso (fl. 209/212).

É o relatório.

Opino.

De proêmio, consigno que, apesar 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.

Diante disso, passo à sua análise.

A hipótese versa sobre requerimento de retificação administrativa de registro imobiliário, fundado no art. 213, II, da Lei n.º 6.015/1973, por intermédio do qual pretende o Recorrente a alteração de medidas e área do imóvel matriculado sob o n.º 49.981 no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.

Com efeito, o título foi sucessivamente apresentado na Serventia sob os protocolos 294470; 307081; 316661; 325221; 327039; 332926 e 335020. Ao final, indeferiu-se o requerimento de retificação de

medidas e de área de imóvel por entender não estar caracterizada, na espécie, erro ou omissão no registro, além de haver aumento injustificado de 48,12% da área (fl. 01/06). No mais, entendeu-se que a área a ser acrescida, decorrente das alterações perimetrais pretendidas, é identificada como área pública, conforme planta do Loteamento Vila Quitaúna, Registrado no 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, destinada ao sistema viário (fl. 08).

Sustenta, em suma, o Recorrente que a divergência na descrição apurada *in loco* em relação a descrição constante do registro tabular caracteriza erro descrito no Art. 213, II, da Lei de Registros Públicos (alteração de medida perimetral que resulte ou não alteração de área). Os projetos apresentados demonstram que o objeto da pretendida retificação é imóvel de ponta de quadra, de formato irregular e que possui praticamente duas divisas: uma em curva para a única via pública oficial (Rua Thimoteo da Silva, antiga Rua 46 do Loteamento Vila Quitaúna) e a outra no fundo para o penúltimo lote da quadra. O interessado, ao se imitir na posse do imóvel, respeitou as divisas evidentes no local, sem se preocupar com as reais medidas de seu imóvel, o que constatou recentemente quando do levantamento topográfico realizado intramuros. Finalmente, a Prefeitura, notificada, expressamente anuiu ao pedido, não havendo invasão de área pública.

O imóvel retificando está descrito e caracterizado na Matrícula n. 49.981, como: *"Um terreno constituído de parte do lote 12 da quadra 118, nesta cidade, com frente para a Rua Quarenta e Seis por onde mede 130,58ms e, três linhas quebradas, tendo nos fundos 86,06ms, em duas linhas quebradas; a primeira medindo 44,06ms., confrontando com o*

lote 11 quadra 118 e na segunda medindo 42,00ms., confrontando com o remanescente do imóvel, perfazendo a área total de 3.125,23m2".

Com a retificação pretendida ocorreria alteração das medidas perimetrais, passando de 130,58m para 164,20m de frente para a atual Rua José Timótheo da Silva, e por consequência, a alteração da área total do imóvel.

De fato, impossível ignorar que a área, originalmente com 3.125,23m2, passará com a retificação a ter 4.629,15m2, agregando-se, assim, uma área de 1.503,92m2, com aumento de 48,12%.

No ponto, respeitado entendimento diverso, o aumento de área, por si, não impede a retificação administrativa.

Este, aliás, é o entendimento exarado no Parecer n.º 22/2020-E, de lavra do Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, Paulo Roberto Bonini, aprovado por Vossa Excelência:

> *"A existência de elevação significativa da área do imóvel em retificação não obstaculiza o ato, apenas exigindo do Oficial do registro maiores cuidados para a realização do ato.*
> *No dizer de Venício Salles e Daniel Mesquita de Paula Salles (Ação de retificação de registro imobiliário. Direito notarial e registral: homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. São Paulo: Quartier Latin, 2016, p. 457):*

"Entretanto, caso esta [a diferença de área] venha a ultrapassar este limite de 5% (cinco por cento), é exigido do Registrador cuidado e prudência no exame da retificação. Afinal, não é razoável que um imóvel venha a dobrar ou triplicar sua dimensão como decorrência única de ação retificatória. Nestes casos, não pode o registrador simplesmente invalidar e extinguir a retificação, para que o interessado utilize a via judicial da usucapião. A providência mais ajustada consiste no pedido ao perito que elaborou a planta para que este traga a comprovação de que os confiantes do imóvel retificando estão com suas respectivas áreas preservadas, e até, em um nível mais abrangente, que os vizinhos do imóvel retificando, ou todos imóveis de uma quadra, seja considerados na planta básica. Lembre-se sempre que, em que pese a fundamental importância do direito de propriedade, este, salvo situações especiais, representa e caracteriza interesses disponíveis que se curvam à soberana vontade das partes. O Registrador, mesmo se o imóvel retificando ultrapassar os 5% e até muito além disto, não poderá obstar a correção se todos os eventuais e potenciais afetados estiverem concordes com a retificação. Isto significa que o Oficial Registrador deve promover a integração de todos os interessados e potencialmente atingidos, mas, se mesmo assim não houver impugnação, o pedido de retificação deve ser deferido e efetivada a correção

das medidas do imóvel".

A despeito disto, o recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento, impondo-se a manutenção da respeitável decisão proferida.

Com efeito, os elementos de convicção constantes dos autos não permitem identificar, na espécie, com a necessária segurança, a existência de erro ou omissão no registro.

Também resulta inviável afirmar, de maneira peremptória, que a retificação almejada é, efetivamente, intramuros, pese embora assertiva neste sentido, feita pelo técnico que assinou o memorial descritivo e a planta exibidos ao Oficial Registrador.

Assim é que, dos autos não se infere, com a certeza necessária, que não houve avanço em área pública, análise que dependeria de prévia perícia, incabível na esfera administrativa.

Não se constata, a partir da documentação disposta nos autos, se restou preservada a largura da antiga Rua 46, atual Rua José Timótheo da Silva, prevista na planta do Loteamento Quitaúna (fl. 08), embora o sistema viário esteja incorretamente disposto, conforme aduzido pelo Registrador.

Diante disso, inviável a retificação telada, devendo o interessado, se caso, valer-se das vias ordinárias, destacando-se que o argumento do Recorrente, de que, na hipótese, a Municipalidade

confrontante foi notificada e que não opôs resistência ao pleito, anuindo, consequentemente, com a retificação, não pode ser aceito, à luz do artigo 99, I, do Código Civil que prevê a indisponibilidade da área pública de uso comum do povo.

No ponto, importante consignar que o item 138.6 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça dispõe que:

> *"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 ou ocupantes do registro a ser retificado, indicados pelo interessado e pelo profissional técnico, ou implicar transposição, para este registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que, neste último caso, não seja impugnada."*

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a Apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e, a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 14 de abril de 2020.

LETICIA FRAGA BENITEZ

Juíza Assessora da Corregedoria

(Assinatura Eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 16 de abril de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 16 de abril de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica