CONCLUSÃO

Em 18 de fevereiro de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(108/2021-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - APELAÇÃO RECEBIDA COMO RECURSO ADMINISTRATIVO - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DE ACORDO COM OS TÍTULOS QUE LHES DERAM ORIGEM - DESCABIMENTO - DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **NILTON MARGATHO** contra a r. sentença de fl. 248/254, que julgou improcedente o pedido de providências de retificação de registro imobiliário.

O recorrente sustenta, em síntese, que é proprietário do imóvel situado na Avenida Primeiro de Maio, n.º 90. Levada a escritura a registro, foi exigida a retificação do título para constar que a transmissão recai sobre o prédio n.º 90 da Avenida 1º de Maio e seu respectivo terreno constituído pelo lote n.º 14 da quadra n. 05, do loteamento Vila Progresso. Em consulta junto à Prefeitura Municipal, o lote correto do imóvel é o que já consta da escritura pública, qual seja, lote n.º 15 e no lote n.º 14 está edificado o prédio de n. 102. Ao abrir a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

matrícula n.º 51.286 em 27/04/1984, o registrador simplesmente trocou os lotes, não havendo dúvidas de que o prédio nº 90 está construído sobre o lote 15. A sentença recorrida peca pelo excesso de formalismo, pois ao não aceitar que se faça a retificação mantém em erro formal também a matrícula do imóvel com o qual sua propriedade confronta lateralmente, qual seja, o da Av. 1º de Maio, nº 102, que de fato está edificado no lote 14, e não no lote 15. No mais, tanto o usufrutuário quanto os proprietários do referido imóvel (Av. 1º de Maio nº 102) foram regularmente intimados e não se opuseram. Ao final, pugnou pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 280/283).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de Apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no art. 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.

Consoante dispõe o art. 213 da Lei de Registros Públicos:

"Artigo 213: O oficial retificará o registro ou a averbação:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

In casu, sustenta o recorrente ser o proprietário do imóvel situado na Avenida Primeiro de Maio, n.º 90, tendo-o adquirido em 27 de maio de 2004, por força da escritura de venda e compra, lavrada perante o 5º Tabelião de Notas da Comarca de Ribeirão Preto, Livro 545, páginas 35/38. Contudo, ao levar a escritura a registro foi exigida a retificação do título para constar que a transmissão recai sobre o prédio de n.º 90 da Avenida 1º de Maio e seu respectivo terreno, constituído pelo lote n.º 14 da quadra 05 do loteamento Vila Progresso.

No entanto, em consulta junto à Prefeitura de Ribeirão Preto, verificou-se que o lote correto do imóvel é, de fato, o de n.º 15, constante da escritura pública telada, sendo que no lote 14 está edificado o prédio de n.º 102.

Pois bem.

O registro aquisitivo, transcrição n.º 21.844, livro 3 Q, fl. 061, item "b", refere-se aos lotes n.º 14 e 15 da quadra n.º 5, do loteamento Vila Progresso, medindo cada lote 8,00 metros de frente para a Avenida 1º de Maio, igual dimensão nos fundos, confrontando com os lotes n.º 5 e 6, 27,00 metros de um lado, da frente aos fundos, onde o lote n.º 15 confronta com o lote n.º 16, e 28,00 metros do outro lado onde o lote n.º 14 confronta com o lote n.º 13.

Consta da Av. 01 da mesma transcrição, feita em 01/11/1968, que nos lotes n.º 14 e 15 da quadra n.º 05 foram construídos os prédios n.º 90 e 102 da Avenida 1º de Maio (fl. 292/293).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

Atualmente, o prédio n.º 102 da Avenida 1º de Maio, edificado no lote 15 da quadra 05, está matriculado sob o n.º 51.286 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, tendo como titular de domínio Paulo Aparecido Júlio Pinghera e usufrutuários, Lirio Júlio Pinghera e sua mulher Maria Aparecida Marques Pinghera (fl. 18/19).

A partir de análise comparativa dos dados acima colacionados infere-se que a matrícula n.º 51.286 está em consonância com o título que lhe deu origem (fl. 56/58) e com a Av. 1 da transcrição n.º 21.844, a não autorizar a hipótese de retificação pretendida.

Conquanto, de fato, o imóvel de n.º 90 corresponda ao lote 15 nos cadastros municipais (fl. 15/17 e 22), certo é que, do ponto de vista registrário, erro não houve. Os registros correspondem exatamente aos títulos que lhes deram origem.

Assim, inviável a simples troca de descrições dos imóveis nas matrículas, que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância dos negócios jurídicos realizados; além da duplicidade de registros referentes ao lote 15 e ofensa ao princípio da especialidade objetiva (art. 176 da Lei n.º 6.015/73).

Consoante nos ensina Afrânio de Carvalho:

> *"o requisito registral da especialização do imóvel, vestido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as reais definidoras da entidade territorial". [1]

Neste sentido também a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que aprovou o Parecer n.º 417/2017-E, de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Carlos Henrique André Lisboa:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de cédulas de crédito imobiliário, com alienação fiduciária em garantia - Títulos e registros que atribuem aos interessados os bens de modo invertido (imóvel X para A e imóvel Y para B, quando o correto seria, segundo o apelante, Imóvel X para B e imóvel Y para A) - Pretensão de retificação para acertamento das propriedades em relação aos respectivos ocupantes - Ausência de erro no registro - Impossibilidade de retificação da escritura - Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas NSCGJ - (itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ) e que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso desprovido."

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de

[1] **CARVALHO**, Afrânio de. Registro de Imóveis. 4a. Edição. São Paulo: Ed. Forense, 2001.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

que a Apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 291B96F.

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

Recurso Administrativo nº 1046024-16.2017.8.26.0506

CONCLUSÃO

Em 15 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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

São Paulo, 15 de abril de 2021.

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 1046024-16.2017.8.26.0506 e o código 2919B19.