CONCLUSÃO

Em 01 de fevereiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(58/2021 -E)

Pedido de providência – recurso administrativo – averbação de desdobro de lote e construções de novas residências nos lotes desdobrados – disparidade entre o alvará e a planta de desdobro aprovados na Prefeitura e a descrição do imóvel na matrícula – ausência de numeração de cada imóvel construído nos lotes desdobrados nos autos de regularização municipal – afronta ao princípio da especialidade objetiva – recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo apresentado por IRMA CAMURRI ANTUNES DE CAMPOS E OUTRO contra decisão de rejeição de averbação de desdobro de lote e novas construções nos lotes desdobrados proferida pela Juíza Corregedora Permanente do 12º Registro de Imóveis da Capital.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094749-85.2020.8.26.0100 e o código 280E8E1.

Alega a parte recorrente que não existe dúvida quanto à identificação do imóvel. Alega que ainda que o trabalho técnico tenha sido feito depois da aprovação municipal quanto ao desdobro não existe dúvida sobre a área; os lotes estão descritos de maneira completa e todos devidamente numerados pela Municipalidade, sendo o caso de aplicação do art. 213, parágrafo 13 da LRP para deferimento do pedido.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

OPINO.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência o recurso deve ser rejeitado.

Como bem salientado pela Juíza Corregedora Permanente (fl.56): *os óbices referem-se à necessidade da descrição completa do imóvel está baseada no princípio da especialidade objetiva, segundo o qual o imóvel deve ser devidamente caracterizado e identificado, permitindos sua exata localização e o controle sobre os atos realizados sobre si, com a existência de um único registro identificado com relação a ele. No caso em análise, a matrícula nº 214.652 foi descerrada em decorrência de procedimento de retificação de área*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094749-85.2020.8.26.0100 e o código 280E8E1.

extrajudicial, que apurou um remanescente da transcrição nº 21.779, na data de 21.11.2018. Neste contexto, os próprios requerentes reconhecem expressamente a diferença de metragem entre planta de desdobro aprovados pela Prefeitura de São Paulo, com aquela constante na descrição da matrícula nº 214.652: "fl.03: No comparativo de cada lote constante da planta de desdobro com a planta elaborada pela profissional habilitada, temos pequenas divergências."

A descrição exata do imóvel, com segura e completa identificação pelo Registrador é indispensável, em atenção ao princípio da especialidade objetiva – ***toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. (...) a individualização é obrigatória para todo imóvel (...) seus característicos e confrontações e seu número de inscrição atual, é, portanto, legalmente exigida em todos os atos de mutação jurídico-real*** (Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, 1ª ed., Forense, 1976. pág. 223).

A aplicação do art. 213, § 13 da Lei de Registros Públicos ocorre apenas quando "*não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição*".

Conforme narrativa do recorrente, *o desdobro foi aprovado em 18/02/2011, conforme alvará de desdobro de lote nº 2011/11612-00 (alvará folhas 25/26) e apostilado em 17/05/2011, conforme apostilamento de alvará de desdobro nº 2011/11612- 01 (alvará folhas 27/30), e a retificação de área foi registrada em 21/11/2018, conforme matrícula nº 214.652 (matrícula folhas 42/48)(...) Após a retificação de área ter sido concluída, a mesma profissional habilitada*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094749-85.2020.8.26.0100 e o código 280E8E1.

elaborou uma nova planta e um novo memorial descritivo demostrando a situação do desdobro frente a nova descrição, haja vista que a antiga planta não continha ângulos, azimutes e distância de localização da esquina mais próxima (planta folhas 23 e memorial folhas 20/23). – fl. 63.

Ainda que sustentado com veemência pela parte a possibilidade da retificação, com as realizações das averbações pretendidas (desdobro de lotes e construções), na forma do art. 213, parágrafo 13 da LRP, é muito razoável a dúvida e falta de segurança do Registrador ante o lapso decorrido entre todos os eventos relatados: o alvará de desdobro, a retificação da área e o novo trabalho técnico (datado em 2019 – fl.23).

Como bem pontuado no r. parecer da Procuradoria (fl. 78) : Embora haja a possibilidade de apresentação de documentos oficias para suprir algum dado faltante, o projeto aprovado pela Municipalidade partiu de descrição que não coincide com a do registro de imóveis e portanto, não é verificável e não produz a certeza necessária para garantia do princípio da segurança dos registros. Afirma o Oficial não ser suficiente a aprovação para perfeita localização, portanto, haverá que se providenciar o aditamento do documento da Prefeitura para que tome como base a nova descrição do imóvel constante do registro de imóveis e possa ser verificável.

Portanto, mostra-se indispensável o aditamento do desdobro junto à Prefeitura Municipal, providenciando-se, inclusive, a numeração de cada lote ou prédio.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094749-85.2020.8.26.0100 e o código 280E8E1.

Pelo todo exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de não provimento do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2021.

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1094749-85.2020.8.26.0100 e o código 280E8E1.

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

Recurso Administrativo nº 1094749-85.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 23 de fevereiro de 2021, 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.

Publique-se.

São Paulo, 23 de fevereiro 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 1094749-85.2020.8.26.0100 e o código 27EF833.