PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0000505-75.2018.8.26.0352

(425/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – RETIFICAÇÃO – AVERBAÇÃO DOS NOMES DOS CONFRONTANTES COM BASE EM ESCRITURA PÚBLICA LAVRADA HÁ MAIS DE QUARENTA ANOS – IMPOSSIBILIDADE – IMÓVEIS CONFRONTANTES QUE NEM SEQUER CONSTAM NA MATRÍCULA A SER RETIFICADA – NECESSIDADE DA INDICAÇÃO DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES – NÃO ATENDIMENTO AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA – OBSERVÂNCIA DOS ITENS 57 E 59 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NSCCJ - PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **CESAR EMANUEL RODRIGUES, CRISTINA ZAMBORI GARCIA RODRIGUES e CIBELE ROBERTA DE SOUZA RODRIGUES** em face da r. sentença de fls. 112/115, que acolheu a impugnação ofertada nos autos do pedido de retificação de área descrita na matrícula n.º 2.793 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca Miguelópolis-SP.

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

Os recorrentes insistem, em suma, na averbação dos nomes dos confrontantes na matrícula do imóvel, conforme contido na escritura de venda e compra do domínio útil do imóvel de matrícula 2.793, lavrada em 03 de novembro de 1.982, e registrada sob nº 09. Suscitam pretenderem apenas "sanar omissão na transposição do título **consistente na indicação dos confrontantes à época** e **não alteração de metragem do imóvel**", o que não trará nenhum prejuízo a terceiros. Pedem, portanto, o deferimento de seu pedido, à luz do disposto no artigo 212 da Lei nº 6.015/1973. No mais, aduzem que apresentaram cópia autenticada da escritura pública conforme orientação da Oficial, mas se comprometem a apresentar a original ao Registro de Imóveis. Pedem, assim, a reforma da sentença.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 162/164).

A fls. 166/167 consta Decisão Monocrática determinando a distribuição do recurso à Corregedoria Geral da Justiça.

A certidão de matrícula atualizada do imóvel foi apresentada a fls. 190/197.

É o relatório.

Opino.

Os apelantes, em 02 de outubro de 2017, solicitaram a averbação de “Desdobro”, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 2.793, que foi negado pelo Oficial, o qual emitiu a nota de devolução de nº 3.890 (fls. 09/10).

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.



Em 07 de novembro de 2017, os apelantes pleitearam tão somente a averbação da "atualização de confrontação", sobrevindo a seguinte exigência, consoante a nota de devolução de nº 3.938 (fls. 07/08), com o seguinte teor:

> *"1) Conforme o item b do inciso I do art. 213 da LRP, a retificação de ofício pode ocorrer para alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial. Trata-se de atualização de nomenclatura de logradouro público, a fim de atender o art. 225 da LRP que prevê a necessidade de especializar objetivamente imóvel. Portanto, está incorreta a inserção de novos dados de logradouro como confrontante, com fundamento nesse item.*
>
> *Para a especialização objetiva, o ideal, conforme atual entendimento, é que o imóvel indique como confrontantes demais imóveis, e não as pessoas que são proprietárias daqueles. Isto se faz necessário frente à instabilidade de alterações de pessoas físicas ou jurídicas proprietárias confrontantes, que morrem, vendem, doam os imóveis, alterando os confrontantes e, com isso, a especialização do imóvel matriculado.*
>
> *Assim, a certidão da prefeitura municipal não é o documento hábil para fazer ingressar no registro de imóveis a atualização de confrontantes, já que as informações contidas na prefeitura não necessariamente são as mesmas no registro de imóveis, pois estes órgãos tutelam direitos distintos, uma vez que as prefeituras*

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.



municipais formam um tipo de cadastro, de forma a orientar políticas públicas em relação ao uso e à ocupação do solo urbano, processo de urbanização e cobrança de impostos incidentes sobre a propriedade (IPTU), que é cobrado do proprietário e de quem estiver na posse do imóvel. Por sua vez, o cadastro existente no registro de imóveis tem como finalidade tutelar dos direitos reais sobre o imóvel.

2) Toda retificação que implique em alteração na descrição do imóvel deve ser feita com anuência dos confrontantes (de forma bilateral) e com base em planta e memorial descritivo. Não pode ser aceita simples certidão expedida pela Municipalidade relatando a alteração (Proc CG 103.285/2011)".

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

A Lei nº 6.015/73, em seu artigo 212, prevê a retificação do registro público imobiliário na hipótese de divergência entre a situação descrita e a realidade fática, facultando à parte interessada a via extrajudicial ou judicial para tanto:

"*Art. 212. 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.*

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada".

A retificação do registro imobiliário visa justamente conceder efetividade e aplicação concreta ao princípio da especialidade (Lei n. 6.015/73, artigo 176), situando o imóvel em porção específica do espaço físico.

A retificação bilateral, por sua vez, pressupõe a existência de descrição precária da matrícula que permita "inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área" (Lei n. 6.015/73, artigo 213, inciso II).

Nesse sentido, a retificação da descrição de registros depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213, inciso II, da Lei n. 6.015/73, sendo que, pela segurança que se espera do sistema, somente a retificação *intra muros*, aqui entendida como retificação interna, nas forças do próprio título de domínio, é legítima.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos, realizada diretamente junto ao Oficial registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

No caso concreto, o imóvel da matrícula n.º 2.793 objeto do pedido de retificação tem a seguinte descrição (fls. 04):

*"Uma casa de morada, com a área de 187,40m², localizada na **AVENIDA LEOPOLDO CARLOS DE OLIVEIRA, Nº 1.440, PRÉDIO COMERCIAL**, com a área de 62,93m²,*

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

*localizado na **AVENIDA LEOPOLDO CARLOS DE OLIVEIRA, nº 1.448 e PRÉDIO COMERCIAL**, com a área de 63,82m², localizado AVENIDA LEOPOLDO CARLOS DE OLIVEIRA nº 1.450, nesta cidade e comarca, do lado par da numeração, distante 18,00 metros, e o respetivo terreno que mede dezenove (19) metros e cinquenta (50) centímetros de frente, segue pelo lado esquerdo com vinte e cinco (25) metros, vira ainda a esquerda com 3,00 (três) metros, segue à direita com onze (11) metros, pelo fundo com vinte (28) metros e cinquenta (50) centímetros; daí segue com treze (13) metros e cinquenta (50) centímetros a esquerda, com treze (13) metros, segue a direita com vinte e cinco (25) metros(").*

Já, na cópia da Escritura Pública lavrada em apresentada (fls. 19/24), consta:

"***UMA CASA DE MORADA**, nesta cidade e Comarca de Miguelópolis à **AVENIDA LEOPOLDO CARLOS DE OLIVEIRA** e o seu respectivo terreno, cercado de muros de tijolos, que mede 19,50 metros de frente, confrontando com a avenida citada; do lado direito, de quem da via pública olha o terreno, da frente ao fundo, com 25 metros, **confrontando com Hordein Amim**, vira à esquerda, com 03 metros, confrontando com **José Roberto Urbano**, vira à direita, com **Urbano e herdeiros de Antonio da Silva Reis**, segue à esquerda pelo fundo, cm 28,50 metros, **confrontando com Carolina Angelica Soares**, volta à esquerda, em direção à avenida com 13,50 metros confrontando com herdeiros de Nahim Miguel, à esquerda,*

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

*com 13,00 metros e à direita com 25 metros, alcançando a avenida citada, **confrontando nesses dois lances com Sheidi Nei**; estando o imóvel descrito na Matrícula mencionada como: UMA CASA DE MORADA, situada nesta cidade e Comarca de Miguelópolis sp., à avenida Leopoldo Carlos de Oliveira, antiga rua José Francisco Peixoto, e seu respectivo terreno, que mede 19,50 mts. de frente, que segue pelo lado esquerdo com 25,00 mets., vira ainda a esquerda com 3,00 mts., segue à direita com 11,00 mts., nos fundos com 28,50 mts, segue à direita com 28,50 mts, dai segue com 13,50 mts., à esquerda, com 13,00 mts. segue à direita com 25 mts.,-; cujo imóvel está do lado par da numeração da cidade naquela avenida, distante 18,00 metros da esquina da rua José Francisco Peixoto....."* (grifei).

Embora indiscutível a necessidade da retificação da matrícula nº 2.793, diante da descrição precária do imóvel, o pedido, do modo como formulado, não comporta deferimento.

Os recorrentes pretendem a averbação dos nomes dos confrontantes indicados na Escritura Pública lavrada em 03 de novembro de 1.982 (fls. 50/56) - Hordein Amim, José Roberto Urbano, herdeiros de Antonio da Silva Reis, Carolina Angelica Soares e Sheidi Nei – que, todavia, jamais foram mencionados nas inscrições anteriores constantes da matrícula do imóvel, como se vê da correspondente certidão atualizada juntada a fls. 190/197.

Aliás, não há qualquer identificação dos imóveis confrontantes na certidão de matrícula.

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

Ainda que seja pertinente a retificação de ofício ou a requerimento do interessado no caso de atualização de confrontação (art. 213, I, "b", da Lei nº 6.015/1973), de nenhuma valia para o atendimento ao princípio da especialidade objetiva existe em inserir tão somente o nome dos então proprietários dos imóveis confrontantes nos idos de 1.982, ou seja, há mais de quarenta anos atrás.

Em resumo, apesar da descrição do imóvel no registro ser imprecisa, já que não indica os imóveis confrontantes, a indicação dos nomes dos confrontantes constantes na Escritura Pública lavrada no longínquo ano de 1982 não pode ser aceita, notadamente face à possibilidade de alterações de propriedade.

Sobre a identificação e caracterização do imóvel, importante transcrever o item 57 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> "*57. A identificação e caracterização do imóvel compreendem:*
>
> *IV – as confrontações, inadmitidas expressões genéricas, tais como "com quem de direito", ou "com sucessores" de determinadas pessoas, que devem ser excluídas, se existentes no registro de origem,* ***indicando-se preferencialmente os imóveis confinantes e seus respectivos registros***" (grifo não no original).

Ainda importante consignar que, nos termos do item 59 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, *"sempre que possível, nos títulos devem ser mencionados, como confrontantes, os próprios prédios e não os seus proprietários".*

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

De se notar que nem sequer foi aventada a impossibilidade de obtenção dos dados referentes aos imóveis confrontantes, devendo ser observado que o Oficial Registrador não pode se negar a fornecer as informações de que disponha, constituindo ônus dos requerentes a formação do expediente, instruindo-o com documentação que possibilite a correta aferição dos imóveis confrontantes.

Desta forma, não se vislumbra excesso ou ilegalidade na exigência apresentada pelo Registrador, notadamente porque referido empeço advém do princípio da especialidade objetiva, que é salutar à segurança do registro imobiliário.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 106E769.

CONCLUSÃO

Em 02 de julho de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000505-75.2018.8.26.0352

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000505-75.2018.8.26.0352 e o código 1082F3C.