PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1123618-53.2023.8.26.0100

(156/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE ÁREA. ALTERAÇÕES QUE NÃO DECORREM DE MERO CÁLCULO MATEMÁTICO. AUSÊNCIA DE TRABALHO TECNICAMENTE PORMENORIZADO. ÁREA DESCRITA NA MATRÍCULA INDICATIVA DE UM QUADRILÁTERO IRREGULAR, SEM ÂNGULOS E NIVELAMENTO DO IMÓVEL. RETIFICAÇÃO QUE IMPORTARÁ EM ACRÉSCIMO DE ÁREA. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE TRABALHO TÉCNICO DE ACORDO COM OS PARÂMETROS DO IBAPE. OFENSA AO PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE OBJETIVA. RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por JOÃO BATISTA DE ALMEIDA SOBRINHO contra a r.sentença de fls. 62/65, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou improcedente pedido de providências para retificação da descrição do imóvel da matrícula nº 26.548 (prenotação nº 814.539), entendendo que a retificação da matrícula deve ocorrer pela forma

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.

do art. 213, II da Lei 6.015/73.

Sustenta o recorrente, em síntese, que o pedido de retificação da matrícula deve ser deferido, haja vista ter sido instruído com planta elaborada por profissional legalmente habilitado; alega que não há dúvidas quanto aos limites das divisas; que as linhas perimetrais do terreno são todas absolutamente retas e tendo o terreno a forma de polígono irregular, que há evidente erro material no cálculo da superfície, passível de retificação pelo registrador, nos termos do art. 213 da Lei de Registros Públicos.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso administrativo (fls. 88/90).

É o Relatório.

Opino.

O recurso administrativo não merece provimento, devendo ser integralmente mantida a bem lançada sentença da MM. Juíza Corregedora Permanente do 6º Registro de Imóveis da Capital.

O recorrente formulou requerimento junto ao 6º RI pretendendo a retificação do imóvel objeto da matrícula 26.548, com fundamento no **art. 213, I** da Lei 6.015/73, a fim de que fosse corrigida a área total do terreno do imóvel situado na Rua Orlando Calisto, nº 414, passando de 130,20m^2 para 141,20m^2.

O requerimento foi feito com base no inciso I do art. 213 da Lei 6.015/73, embasado na planta e projeto de fls. 15/18, retificação unilateral e sem a anuência dos confrontantes.

O Registrador entendeu que o pedido de retificação deve

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.

ser feito em observância à disciplina do inciso II do mesmo artigo, ou seja, com a apresentação de trabalho técnico orientado pelas normas do IBAPE e assinado por profissional legalmente habilitado.

As justificativas sustentadas pelo Registrador devem ser mantidas, na medida em que o frágil trabalho técnico apresentado às fls. 15/18 não consegue espancar a insegurança na apuração da área revelada pelo Registrador.

No tema da retificação de área, a Lei 6.015/73 encerra a seguinte disciplina:

> *Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:*
>
> *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;*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.

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.

O Oficial apontou que não há evidência de que se trata de correção decorrente da aplicação de mero cálculo aritmético, considerando que as medidas do perímetro (frente, lados e fundo) não sofreram alterações e permaneceram como consta no álbum tabular. Justificou a recusa, ainda, com o fato de que a área que se pretende retificar não é um polígono regular, possuindo quatro lados com medidas diferentes, sem informação na matrícula dos ângulos e nivelamento do imóvel. A matrícula indica a medida de cada lado, mas sem descrição de ângulos ou de linhas paralelas, o que, segundo o registrador, inviabiliza a retificação administrativa e unilateral, entendendo que o caso subsume-se à disciplina do art. 213, II da Lei 6.015/73.

Para além desta insegurança gerada em razão da caracterização do polígono, o Registrador apresentou cópia do mapa do cadastro no Geosampa, o qual atesta que o terreno possui seis lados e não quatro como descrito na matrícula, o que traz ainda mais dúvida para a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.

retificação pretendida.

Deveras, não se trata de simplesmente acrescentar dado dedutível a partir dos assentamentos registrários, por aplicação aritmética, pois indiscutível que o imóvel encerra um polígono irregular. Além disso, como bem pontuado pelo Oficial a fl. 27, foram feitas buscas na origem da matrícula com fim de exaurir qualquer possibilidade de erro na transposição do título causal acerca da descrição do imóvel, constatando-se que não houve erro na transposição nos elementos do registro e a descrição contida na matrícula corresponde perfeitamente à que consta dos livros e plantas arquivadas em Cartório na época.

Por fim, sustentou o Registrador que o procedimento de confirmação do formato da figura geométrica do imóvel retificando o item 6.4.1) possui método específico, não observado pelo recorrente. O trabalho técnico apresentado às fls. 15/18, a toda evidência, não atende à criteriosa exigência das normas elaboradas pelo IBAPE.

Todos esses fatores somados levaram o Registrador a rejeitar o pedido de retificação unilateral da área, com fundamento no potencial risco na retificação nos moldes requeridos.

Para além de tais óbices, extrai-se que a alteração importará acréscimo de área, saltando de 130,20m^2 para 141,20m^2, um acréscimo que torna necessária a manifestação dos confrontantes, obviamente interessados, com observância do disposto no artigo 213, II da LRP.

Assim sendo, como das informações tabulares não se infere por si só a medida faltante, por não haver angulação reta na deflexão, é imprescindível a retificação bilateral, haja vista o teor da inovação descritiva e o potencial de atingir interesses de outrem.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.

As razões apresentadas pelo Oficial Registrador para obstar a retificação são fundamentadas, o trabalho é tecnicamente frágil e com informações insuficientes, tudo a indicar falta segurança no deferimento da retificação pretendida.

E como bem pontuado na sentença "*diversos quadriláteros irregulares podem ser formados com as medidas constantes da matrícula. Assim, não se pode concluir com segurança que a fórmula aplicada pelo arquiteto quando do projeto da casa foi acertada*." (fls. 62/65).

Em situações semelhantes, vários precedentes desta E. Corregedoria da Justiça ilustram cenários de insegurança e incerteza quanto ao erro, assinalando a impossibilidade da retificação na forma buscada, exigindo-se o processamento na forma do art. 213, II da Lei 6.015/73. Neste sentido:

> *"se o imóvel tem formato geométrico regular, portanto conhecendo-se seus ângulos de deflexão, que sejam retos, conhecidas as perimetrais, a determinação da área de superfície não demanda mais que mero cálculo, destarte sem necessidade de chamamento de terceiros ao feito. Às vezes, inclusive, a própria perimetral, acaso desconhecida, pode ser inferida do confronto com o registro vizinho, tanto quanto o formato do imóvel pode ser extraído da verificação de plantas oficiais arquivadas na serventia" (v., a respeito, RDI 37/17 e Processo CG n. 1.002/97).*
>
> *"De toda a maneira, porém, serão sempre dados registrários, tabulares, que poderão permitir a conclusão de que a inserção de área de superfície encerra mera correção indiferente a terceiros, porque intra muros, decorrente de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.

mero cálculo, até.'" (Processo CG 360/2004).

"A retificação unilateral do registro, por decisão do Juiz Corregedor Permanente (artigo 213, I, da Lei n° 6.015/73), somente se admite em casos especiais, em que o erro ou os dados faltantes, bem como a inexistência potencial de prejuízo a terceiros, podem ser apurados mediante análise dos elementos registrários. Assim ocorre, por exemplo, na inserção da área total em imóvel que tem formato regular e ângulos retos de deflexão, sendo previamente conhecidas as medidas perimetrais, pois neste caso a área é apurada por simples cálculo aritmético." (Processo CG 222/2004).

Deste modo, a hipótese dos autos não permite a retificação na forma autorizada pelo artigo 213, inciso I, da Lei de Registros Públicos.

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

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código F51996.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1123618-53.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo interposto.

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 1123618-53.2023.8.26.0100 e o código FA0AE0.