CONCLUSÃO

Em 16 de setembro de 2020, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(465/2020-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS DE ACORDO COM OS TÍTULOS – DESCABIMENTO – DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por **MARCIA REGINA PINHO DA SILVA RIBEIRO** contra a r. sentença de fl. 105/108, que julgou improcedente o pedido de providências de retificação das matrículas n.º 90.191 e 129.587 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente.

A recorrente sustenta, em síntese, que houve um erro na abertura das matrículas n.º 90.191 e 129.587 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, que são oriundas das transcrições n.º 49.621 e n.º 49.622 e anteriormente da transcrição n.º 49.620; a descrição da casa de nº 47 deveria ser a que consta da

matrícula da casa de nº 53, sob n.º 129.587, o que diz ser possível observar na planta anexada, que fez parte do projeto de construção e aprovação; os documentos expedidos pela Prefeitura Municipal de São Vicente, em especial o de fl. 25 (planta das Construções), indicam com clareza os numerais das residências e o lado de cada terreno, de modo ser possível detectar que o erro foi do Oficial de Registro de Imóveis.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 130/132).

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:

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 discrição 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".

In casu, pretende a recorrente alterar as características e confrontações das matrículas de nº 90.191 (fl. 39/43) e nº 129.587 (fl. 44/47) do Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente, sob alegação de que estão trocadas.

Conforme transcrição n.º 49.619 (fl. 50/52), por escritura de 09 de maio de 1969, do 1º Tabelião de Notas da Comarca de São Vicente, Ildo Sérgio Barreira, casado; Thereza Rosa Barreira, casada com Antonio João da Silva; e Jaime de Souza Freitas adquiriram um imóvel com a área de terreno de 316,40m².

Por meio de referida escritura pública os adquirentes promoveram a divisão amigável nos seguintes moldes: o imóvel com a área de terreno de 188,29m² passou a pertencer com exclusividade a Ildo Sérgio Barreira, casado com Antonia Domingos Barreira e a Thereza Rosa Barreira, casada com Antonio João da Silva, conforme Transcrição n.º 49.620; e, o imóvel com a área de terreno de 128,11m² passou a pertencer com exclusividade a Jaime de Souza Freitas, consoante transcrição n.º 49.621.

Posteriormente, o imóvel com a área de terreno de 188,29m² foi adquirido por Milton Souza Lage, casado, conforme transcrição n.º 49.622, averbando-se a construção do imóvel n.º 47 no terreno com área de 188,29m². Transmitiu-se referido imóvel a Nivio

Salutiano, casado, dando-se origem a matrícula 90.191 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente.

Por seu turno, o imóvel com área de terreno de 128,11m² foi adquirido por Antonio de Souza Lage, casado com Ana Maria Lago Lage.

O imóvel matriculado sob o n.º 90.191 refere-se, pois, a casa residencial situada na Rua General Hermes da Fonseca, n.º 47, lote 29 A, quadra 10, loteamento Esplanada dos Barreiros, São Vicente, com área de 188,29 m² e tem como titulares de domínio a recorrente e Julia Pinho Ribeiro.

Já, o imóvel matriculado sob o n.º 129.587 refere-se a um terreno situado na Rua General Hermes da Fonseca, constituído de parte do lote 29, da quadra 10, do denominado loteamento Esplanada dos Barreiros, São Vicente, com área de 128,11 m² e tem como titular de domínio Eliene Lago Lage Lourenço.

Consoante se infere da escritura pública de fl. 11/13, Antonio de Souza Lage e sua mulher, Ana Maria Lage, doaram a Eliene Lago Lage Lourenço *"parte do lote de terreno nº 29 (vinte e nove), da quadra nº 10 (dez), da planta geral da Esplanada dos Barreiros, com frente para a rua Marechal Hermes da Fonseca, mede 5,45 m (cinco metros e quarenta e cinco centímetros); do lado que confina com o lote 30, mede 24,10m (vinte e quatro metros e 10 centímetros) e de outro lado confina com parte do mesmo lote, mede 25,45m (vinte e cinco metros e quarenta e cinco centímetros); e nos fundos confinando também com parte do mesmo lote, mede 5,17 m*

(cinco metros e dezessete centímetros), perfazendo uma área de 128,11 m2 (cento e vinte e oito metros e onze centímetros quadrados); 2) que dito imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente, como contribuinte 35-00523-0602-00053-000, com valor venal para o presente exercício em R$ 7.356,29".

Referido imóvel, do lançamento do IPTU de fl. 20, consta com 191,97 m2 de área de terreno.

De outro lado, por meio do ato notarial de fl. 14/18 Mario Vinci e sua mulher Neide Aparecida Vinci venderam a Marcio da Silva Ribeiro e sua mulher Marcia Regina Pinho da Silva Ribeiro, ora recorrente, *"a casa residencial nº 47 (quarenta e sete) da rua General Mario Hermes da Fonseca e seu respectivo terreno que é metade do lote nº 29 (vinte e nove) da quadra 10 (dez) da planta geral da Esplanada dos Barreiros, medindo 5,26m (cinco metros e vinte e seis centímetros) de frente para a referida rua, do lado que confina com o lote nº 28, mede 33,70 (trinta e treis (sic!) metros e setenta centímetros), de outro lado, confina com parte do mesmo lote com dois seguimentos de reta, um com 25,45 (vinte e cinco metros e quarenta e cinco centímetros) e outro com 5,17 (cinco metros e dezessete centímetros), com parte do lote nº 30, e nos fundos com parte do lote nº 27, mede 10,00 m (dez metros), perfazendo a área de 188,29 m2 (cento e oitenta e oito metros e vinte e nove decímetros quadrados); 2) que dito imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Vicente, como contribuinte n. 35.00523-0602-00047-000".*

E, do lançamento do IPTU de fl. 21 consta que o imóvel de nº 47 da mesma Rua Mario Hermes da Fonseca possui 120

m² de área de terreno.

Pois bem.

A partir de análise comparativa dos dados acima colacionados infere-se que os registros foram efetivados consoante os títulos que lhes deram origem, a não autorizar a hipótese de retificação pretendida.

Conquanto haja, de fato, similitude entre as áreas dos imóveis constantes das respectivas escrituras públicas de doação e venda e compra e dos lançamentos do IPTU, certo é que, do ponto de vista registrário, erro não houve. Os registros correspondem exatamente aos titulos que lhes deram origem.

A escritura pública de venda e compra de fl. 14/18 corresponde, fielmente, ao que consta do R.09, de 10 de outubro de 2005, da Matrícula nº 90.191 (fls. 39/43), por meio da qual os vendedores Mario Vinci e sua mulher Neide Aparecida Vinci alienaram a casa nº 47 da rua General Mario Hermes da Fonseca à recorrente Márcia Regina Pinho da Silva Ribeiro e seu marido Márcio da Silva Ribeiro, com 188,29 m2 ou, aproximadamente, 190 m2.

Assim, inviável a simples troca de descrições dos imóveis nas matrículas.

Neste sentido 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 que a apelação interposta pela 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, 28 de outubro de 2020.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria

CONCLUSÃO

Em 05 de novembro de 2020, 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, 05 de novembro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica