

## Dados Básicos

Fonte: 2011/103285

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 16/11/2011

Data de Aprovação: 06/12/2011

Data de Publicação: 10/01/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Rio Claro

Relator: Walter Rocha Barone

Legislação: Art. 213, II, da Lei nº 6.015/73.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação de área para a alteração das medidas perimetrais com vistas à fusão de lotes - Pedido instruído com mera cópia de certidão da Municipalidade com a nova descrição pretendida - Descabimento - Necessidade de observância do procedimento previsto pelo artigo 213, II, da Lei 6.015/73 - Recurso não provido.

## Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG N° 2011/103285 (409/2011-E)

Recurso Administrativo

Recorrente: Milton Paschoal Mói

Ref.: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Rio Claro

Autor do Parecer: Walter Rocha Barone

Corregedor: Mário Devienne Ferraz

Data do Parecer: 16/11/2011

Data da Decisão: 06/12/2011

Data da Publicação: 10/01/2012

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - Retificação de área para a alteração das medidas perimetrais com vistas à fusão de lotes - Pedido instruído com mera cópia de certidão da Municipalidade com a nova descrição pretendida - Descabimento - Necessidade de observância do procedimento previsto pelo artigo 213, II, da Lei 6.015/73 - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto por MILTON PASCHOAL MÓI contra decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Rio Claro, que, em procedimento de retificação de área, manteve a recusa em proceder ao seu processamento, nos termos da nota devolutiva (fls.30).

O recorrente sustenta, em síntese, não discordar das exigências feitas pelo Oficial, mas sim do fato de terem sido endereçadas a ele, atual proprietário, sendo que o erro na descrição do imóvel já existe desde o primeiro registro. Acrescentou possuir os originais dos títulos, que poderão ser apresentados. Alegou, ainda, que a Municipalidade não se opõe à fusão dos lotes, desde que se apresente a matrícula retificada.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

Opino.

Em primeiro lugar, ressalte-se que embora o recorrente tenha intitulado seu recurso como apelação, trata-se na verdade de recurso administrativo, como tal devendo ser apreciado, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, já que o inconformismo foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em exame.

Quanto à questão de fundo, o presente recurso não comporta provimento.

Com efeito, a retificação não seria possível, 'in casu' porque, com o pedido erroneamente intitulado como de 'dúvida inversa', foram juntadas aos autos meras cópias da certidão da

Prefeitura Municipal e correspondente planta do imóvel (fls. 12/13), documentos estes que não se mostram hábeis à prática do ato que se destina à retificação da descrição do lote em tela.

Os efeitos do ato, cuja prática se pretende, não permitem que o título, sujeito ao exame de legalidade, consista em cópia simples, nem autoriza que seja substituído ou complementado no curso do presente procedimento, porque o reexame da qualificação deve recair sobre o documento que foi protocolado pelo Oficial de Registro de Imóveis quando da irrisignação manifestada contra a nota de devolução por ele expedida.

Ademais, a substituição do título no curso deste procedimento implicaria indevida prorrogação do prazo de validade da prenotação indicada na nota de devolução de fls.15, isto em detrimento de eventuais posteriores apresentantes de títulos representativos de direitos contraditórios.

Sem prejuízo, convém ressaltar que, ainda que assim não fosse, tampouco comportaria provimento o presente recurso, se houvesse sido juntado o original do título.

O imóvel em tela, matriculado sob nº 29.291 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Rio Claro, está assim descrito, conforme se vê a fls.27: 'Lote de terreno sob nº 16, da quadra E, do Loteamento denominado Jardim Portugal, com área de 282,60 metros quadrados, com frente para a rua 02, lado par, esquina da avenida 50, lado ímpar, canto arredondado, medindo 10,00 metros de frente, igual medida de largura na face dos fundos, por 30,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado, com o lote nº 17, de outro lado com a Avenida 50, lado ímpar e na face dos fundos, com o lote nº 01'.

O artigo 213, da Lei nº 6.015/73, estabelece que:

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 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.

Parágrafo primeiro - Uma vez atendidos os requisitos de que trata o caput do artigo 225, o oficial averbará a retificação.

Parágrafo segundo - Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

Parágrafo terceiro - A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no parágrafo segundo, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

Parágrafo quarto - Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

Parágrafo quinto - Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.

Parágrafo sexto - Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

Parágrafo sétimo - Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão-somente os confinantes das áreas remanescentes.

Na hipótese dos autos, o ora recorrente, embora tendo admitido que estavam corretas as exigências do Oficial, não atendeu ao que dispõe o artigo 213, II, supra referido, pretendendo, ao contrário, que a retificação de área em exame, a qual implica inequívoca alteração das medidas perimetrais do imóvel, fosse efetuada unilateralmente, com base em mera certidão da Municipalidade de Rio Claro, o que, porém, é inviável.

Tampouco cabe a alegação de que a exigência de retificação de área não lhe poderia ser endereçada, a pretexto de que o erro na descrição do imóvel já existiria desde o primeiro registro, uma vez que a retificação pleiteada constitui-se em obrigação 'propter rem' que compete ao proprietário atual, ou seja, ao recorrente.

Por fim, igualmente inviável, 'in casu' a pretendida fusão de lotes, dado que o pedido não foi instruído com a respectiva autorização municipal, como de rigor.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta pelo recorrente seja recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e que a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 16 de novembro de 2011.

WALTER ROCHA BARONE, Juiz Auxiliar da Corregedoria

PROCESSO Nº 2011/103285

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, negando-lhe provimento.

Publique-se.

São Paulo, 06 de dezembro de 2011.

MÁRIO DEVIENNE FERRAZ, Corregedor Geral da Justiça em exercício.

(D.J.E. de 10.01.2012)