



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399144

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005116-93.2023.8.26.0347, da Comarca de Matão, em que é apelante LUIS CARLOS ALVES, é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59778

Apelação Cível nº 1005116-93.2023.8.26.0347

Comarca: Matão

Juiz de 1ª Instância: Ana Teresa Ramos Marques Nishiura Otuski

Apelante: Luis Carlos Alves

Apelado: Juízo da Comarca

Apelação Cível – Retificação de Registro Imobiliário – Sentença de improcedência – Descabimento do inconformismo - Os atos registrais gozam de presunção de legitimidade, devendo o interessado demonstrar inequivocamente a existência de erro formal ou material imputável ao Oficial - No caso dos autos, a averbação questionada decorreu da análise da escritura apresentada, cujo conteúdo indicava a translação de apenas 50% do imóvel, respeitando-se, assim, o princípio da continuidade registral - O princípio da continuidade registral, previsto no artigo 195 da Lei de Registros Públicos, exige que a sequência dos atos registrais seja logicamente respeitada, garantindo a segurança jurídica - Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra r. sentença prolatada em denominada Ação de Retificação de Registro de Imóvel, pela qual julgado extinto o feito, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, dada a falta de interesse de agir.

Recorre o Autor a fls. 59/64, buscando a reforma da r. sentença a fim de que seja determinada a retificação do registro da matrícula de imóvel registrada sob o nº 12.398 do CRI de Matão-SP, tornando sem efeito a sua averbação nº 14. Aduz que o Cartório de Registro de Imóveis teve a possibilidade e a responsabilidade de apurar toda e qualquer falha ou omissão no título translativo de propriedade, antes de proceder ao seu registro. Diz que em momento algum o Requerido manifestou-se acerca da averbação nº 14 realizada por ele de

ofício, fazendo constar na matrícula do imóvel uma informação que não é verdadeira e que tampouco existe no título registrado, qual seja, a de que a escritura de fls. 11/14 referia-se a somente 50% do imóvel, quando na verdade é de 100% do imóvel.

Recurso sem resposta.

V. Acórdão a fls. 82/86 proferido por esta C. Câmara declinando a competência para julgar o presente feito.

A d. Procuradoria de Justiça opinou a fls. 97/100 pelo desprovimento do recurso, afirmando que os atos praticados pelos Oficiais de Registro gozam de presunção de legitimidade e que a averbação impugnada decorreu da análise do conteúdo da escritura apresentada, não havendo erro imputável ao Cartório.

R. decisão da Corregedoria Geral de Justiça a fls. 101/04 determinando que esta C. Câmara julgue o recurso.

É o Relatório.

A sentença foi bem proferida e deve ser mantida.

A controvérsia reside na alegada irregularidade da averbação nº 14 realizada de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis na matrícula nº 12.398, sob o argumento de que a escritura pública transladada referia-se à totalidade do imóvel e não a apenas 50%.

O MM. Juízo *a quo* concluiu que o ato notarial objeto da retificação encontra-se aperfeiçoado e consumado, inexistindo erro material que ensejasse a alteração pretendida. Determinou, assim, que a retificação poderia ocorrer apenas por meio da lavratura de nova escritura pública.

Conforme bem observado pela Procuradoria de Justiça a fls. 97/100, os atos registrais gozam de presunção de legitimidade, devendo o interessado demonstrar inequivocamente a existência de erro formal ou material imputável ao Oficial. No caso dos autos, a averbação questionada decorreu da análise da escritura apresentada, cujo conteúdo indicava a translação de apenas 50% do imóvel, respeitando-se, assim, o princípio da continuidade registral.

Nos termos do artigo 213 da Lei de Registros Públicos, a retificação do registro pode ocorrer administrativamente apenas em caso de erro evidente, tal como um erro de digitação ou a inclusão de informação que não conste do título registrado. No presente caso, a divergência apontada pelo Apelante está no próprio título originário, e não em um erro do Cartório. Assim, qualquer correção deve ser realizada por meio da lavratura de nova escritura, com anuência das partes envolvidas.

Ademais, o princípio da continuidade registral, previsto no artigo 195 da Lei de Registros Públicos, exige que a sequência dos atos registrais seja logicamente respeitada, garantindo a segurança jurídica.

Se fosse determinada a retificação da matrícula sem a correspondente correção da escritura original, haveria um descompasso entre o registro e o título que lhe deu origem, comprometendo a confiabilidade do sistema registral.

Dessa forma, correta a r. sentença ao extinguir o feito por falta de interesse processual, pois a via adequada para sanar a questão seria a retificação da escritura e não do registro.

Assim, fica mantida a r. sentença tal como proferida.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

Luiz Antonio Costa
Relator