(350/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação imobiliária por escritura pública de rerratificação. Alteração de elemento essencial do negócio. Parecer pelo não provimento do recurso.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de recurso interposto contra sentença que manteve a recusa de retificação de registros imobiliários para constar aquisição exclusiva pelo recorrente, casado pelo regime da separação de bens.

II. **Questão em discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a retificação para alterar a titularidade dominial pode ser realizada administrativamente tendo em vista alegação de erro na declaração de vontade veiculada nos títulos originais e alteração posterior de elemento substancial do negócio jurídico por nova escritura pública.

III. **Razões de decidir**

3. A retificação de registro imobiliário pelo ingresso de escritura pública de rerratificação que exclui contratante que participou como adquirente em compra e venda de imóvel não pode ser autorizada na via administrativa já que importa subtração de elemento substancial do negócio jurídico original, já registrado. 4. A retificação de elementos essenciais da vontade declarada no caso de direitos reais sobre imóveis somente é possível até o momento do ingresso do negócio jurídico perante o Registro de Imóveis dado o seu caráter constitutivo. 5. Inteligência do artigo 1.245, §2º, do Código Civil.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

IV. **Dispositivo e tese**

6. Parecer pelo não provimento do recurso.

Tese de julgamento: "Retificação para alteração de elementos essenciais do negócio jurídico não pode ser admitida na via administrativa após seu ingresso no fólio real".

Legislação e jurisprudência relevantes:

- Código Civil, artigos 1.227; 1.245, §2º; 1.658 e 1.659, I.

- CSM, Apelação n.583-6/1 e Apelação n.1001939-02.2017.8.26.0390.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Marcelo Ferreira Capellaro** contra a r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, que manteve a recusa à averbação de escritura pública de rerratificação lavrada pelo 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Taquaritinga, a qual visa retificar o Registro n.11 da matrícula n.39.991 e o Registro n.10 da matrícula n.41.483 para fazer constar que o recorrente adquiriu com exclusividade referidos imóveis, a partir de rendimento próprio, e não juntamente com sua esposa, com a qual é casado pelo regime da separação total de bens (prenotação n.622.826).

A qualificação negativa restou mantida por se entender que atos posteriores à aquisição dos imóveis corroboram inequivocamente a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

titularidade conjunta do domínio; que não se identifica erro material ou formal no título originário; que a retificação importaria modificação da substância do negócio jurídico primitivamente declarado; que debate pode se dar na via judicial própria, com cognição plena e contraditório (fls.195/198).

A parte recorrente sustenta que a retificação não implica prejuízo a terceiros pois trata apenas de direitos disponíveis dos cônjuges; que a retificação não decorre de erro material imputável ao Oficial, pelo que foi lavrada nova escritura para renovar a vontade das partes e corrigir o equívoco constante dos títulos anteriores nos termos do item 55, Capítulo XVI, das NSCGJ; que não se trata de alterar a substância do negócio jurídico, mas de corrigir erro em relação ao real adquirente; que a alienação fiduciária da Caixa Econômica Federal não será afetada, pois o contrato já foi quitado; que a credora Red FIDC manifestou expressa concordância; que o equívoco só foi percebido em fevereiro de 2023, quando buscou empréstimo para sua empresa e o agente financeiro exigiu anuência da esposa por figurar na matrícula como coproprietária do imóvel; que o ordenamento atribui presunção relativa de veracidade aos atos registrais, de modo que possível retificação diante da prova do erro (fls.213/223).

A Procuradoria de Justiça se manifestou pelo não provimento do recurso (fls. 241/242).

É o relatório.

De início, cabe esclarecer que, como não se busca ato de registro em sentido estrito, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

No mérito, o recurso não merece provimento.

Vejamos os motivos.

O recorrente relata que o erro ocorreu quando adquiriu o imóvel da matrícula n.41.483 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

Embora tenha figurado no instrumento particular de compromisso de compra e venda como único comprador, qualificado como *"casado no regime da separação de bens (...) com CAMILA"* (fls.106/110), a contratante Caixa Econômica Federal incluiu Camila como compradora e devedora fiduciante no instrumento particular com efeito de escritura pública por meio do qual concedido o financiamento para a realização do negócio (fls.43/70). Foi esse instrumento particular produzido pelo agente financeiro que deu suporte ao registro de transmissão da propriedade e da alienação fiduciária contratada como garantia do financiamento, de modo que Camila figurou como coproprietária do bem (R.10 e R.11 da matrícula n.41.483, fls.27/28).

O recorrente destaca que apenas a sua renda foi utilizada para obtenção do financiamento junto à CEF (item E do quadro resumo, fl.45), pois sua esposa não exercia atividade laborativa naquela época, o que comprova que a compra foi exclusivamente sua e que o registro da copropriedade equivocado.

Posteriormente, resolveu adquirir o imóvel da matrícula n.39.991, entregando o imóvel da matrícula n.41.483 como parte de pagamento e financiando o restante.

Ambos os cônjuges constaram como adquirentes na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

escritura de compra, de modo que Camila também figurou como coproprietária desse segundo imóvel (R.11/39.991, de 09/11/2021, fls.11/12).

Afirma que somente percebeu o equívoco em fevereiro de 2023, quando buscou empréstimo para capitalizar sua empresa e ofereceu a propriedade fiduciária em garantia, oportunidade em que foi exigida, pelo credor, a anuência de sua esposa como codevedora em razão de ser coproprietária.

Assim, Camila também firmou o instrumento particular com efeito de escritura pública que deu suporte ao registro da alienação fiduciária atualmente vigente (R.12 e Av.13/39.991, de 23/02/2023, fl.12).

Como expressamente reconhece o recorrente, não se trata de erro do Oficial quando do ingresso das transmissões, mas de erro na elaboração dos próprios títulos levados a registro.

A tese é de que houve falha na declaração da vontade dos cônjuges, que participaram nos títulos translativos como adquirentes dos imóveis, mesmo que casados pelo regime da separação de bens e com indicação de que os recursos seriam exclusivos do varão.

Para esclarecer sua suposta vontade real, lavraram escritura de rerratificação p (fls.31/34).

Não há qualquer dúvida de que o registro deve refletir a verdade não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo desse direito (princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade), de modo que qualquer inexatidão do assento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

deve ser retificada[1].

Ocorre que a alteração pretendida não pode ser autorizada, pois, a rigor, não importará apenas em retificação dos negócios jurídicos originais, mas em verdadeira produção de negócios jurídicos diversos na medida em que subtrai elemento substancial do pacto original: a compradora.

Havendo divergência não intencional entre a vontade real (interna) do emissor e a sua declaração, a teoria que, em consonância com os princípios registrais, melhor resolve o conflito é a teoria da confiança (*vertrauenstheorie*), uma variação atenuada da teoria da declaração, segundo a qual a declaração deve prevalecer sobre a vontade, respondendo o declarante, em regra, pela confiança que o receptor da declaração nele depositou ao contratar[2].

Essa solução se coaduna com a cláusula geral da boa-fé (art. 422 do Código Civil), além de corresponder diretamente ao princípio da segurança jurídica dos registros públicos por garantir maior segurança e estabilidade nas relações jurídicas, protegendo terceiros de boa-fé que confiaram no conteúdo efetivamente declarado na celebração do negócio jurídico.

A correção de eventuais falhas do contrato já formalizado pode ser admitida na via administrativa se houver consenso entre as partes, que devem indicar as retificações necessárias e ratificar o ato original, de modo que os efeitos da retificação irão retroagir à data da celebração do

[1] LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros públicos: teoria e prática. – 8ª ed. rev. atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2017, p.663.
[2] NERY, Rosa; JUNIOR, Nelson. Capítulo VIII. Divergência Entre a Vontade Real e a Vontade Declarada na Teoria Geral do Negócio Jurídico. *In* NERY, Rosa; JUNIOR, Nelson. Instituições de Direito Civil - Vol. 1, São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2019.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.



negócio original.

Entretanto, no caso da transmissão de direitos reais sobre imóveis, em especial a propriedade, a retificação de elementos essenciais da vontade declarada, como são as partes e o objeto do negócio jurídico, somente é possível até o momento do ingresso perante o Registro de Imóveis, pois este tem caráter constitutivo e não há como se alterar retroativamente os seus efeitos (artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil).

Nesse sentido foi a orientação do C. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da Apelação n.583-6/1, de Relatoria do Des. Gilberto Passos de Freitas, no qual se admitiu a rerratificação de doação, ressalvando-se o caso do bem que, pelo registro, já havia saído da esfera de domínio da doadora:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida improcedente - Escritura pública de instituição de usufruto, doação com reserva de usufruto e outras avenças, re-ratificada por outra escritura pública, com inclusão de novo donatário e divisão de imóvel rural - Doação de vários imóveis reratificada para inclusão de donatário nascido após a doação é admissível,* ***salvo para o bem que já saiu da esfera de domínio da doadora,*** *por falta de disponibilidade - Cindibilidade de título que conduz a procedência parcial da dúvida - Recurso parcialmente provido".*
>
> No mesmo sentido:
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Escritura de compra e venda objeto de rerratificação para*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

*alterar o comprador que passou a ser pessoa jurídica de que são sócios os adquirentes originais – **Possibilidade, uma vez que a rerratificação ocorreu antes do registro do negócio jurídico** - Imposto de Transmissão "inter vivos" recolhido em nome do anterior adquirente – Necessidade de comprovação do pagamento do imposto em razão da transmissão realizada para a nova adquirente – Alegação de dificuldade para a retificação da guia de recolhimento do ITBI, ou para a repetição do indébito, que não comporta solução no procedimento de dúvida que tem natureza administrativa e em que o Município não intervém – Recurso não provido"* (Apelação n.1001939-02.2017.8.26.0390; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Julgamento: 28/03/2019).

No caso concreto, como Camila figura nas matrículas como adquirente, continuará sendo considerada dona do imóvel enquanto não se promover, por ação própria, a decretação de invalidade do registro e seu respectivo cancelamento conforme previsto no parágrafo 2º do artigo 1.245 do Código Civil.

Portanto, eventual retificação em relação à copropriedade somente é possível pela via judicial, como bem ressaltado na r. sentença recorrida.

Note-se, ainda, que não é o caso de averbação para indicação de que se trata de aquisição exclusiva feita pelo varão com utilização de recursos próprios, pois não pode a averbação contradizer o registro por ela complementado, alterando a titularidade do domínio.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

Esse tipo de averbação é admitido conforme a jurisprudência indicada pelo recorrente (Recurso Administrativo n.68521/2011, fls.172/177), mas para as hipóteses em que o adquirente é casado pelo regime da comunhão parcial de bens e existe a possibilidade de comunicação patrimonial com seu cônjuge, sendo relevante a indicação da aquisição em sub-rogação de bens próprios para a correta interpretação dos efeitos patrimoniais lançados no registro (artigos 1.658 e 1.659, I, do Código Civil). Aplica-se, portanto, aos casos de comunhão e não de copropriedade, como ocorre no caso concreto.

Nota-se, também, que a retificação do Registro n.10 da matrícula n.41.483 não pode ser feita porque o imóvel não pertence mais à parte recorrente, que transmitiu seu domínio pleno para pagamento de parte do preço avençado na aquisição do imóvel da matrícula n.39.991 (R.14/41483, fls.28/29).

O princípio da legalidade impõe que apenas sejam realizadas inscrições eficazes no Registro de Imóveis: viabiliza-se acesso apenas a títulos que produzam ressonância jurídica sobre os direitos reais vigentes, o que evita que o fólio real se converta em mero arquivo de informações.

Nesse sentido é a lição de Afrânio de Carvalho[3]:

"O registro não é o desaguadouro comum de todos e quaisquer títulos, senão apenas aqueles que confiram uma posição jurídico-real e sejam previstos em lei como registráveis".

[3] CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Rio de Janeiro: editora Forense, 2ª edição, 1977, p.263.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.

Tendo em vista que a parte não mantém vínculo jurídico-real atual com esse imóvel e que a informação trazida pela escritura de rerratificação não afetará os respectivos direitos reais, não há interesse que justifique a retificação pretendida, o que se reflete como mais um fundamento a confirmar a impossibilidade de ingresso.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **negado provimento**.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13DAA96.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de setembro de 2025, 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 1064572-45.2024.8.26.0506

Vistos.

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

Int.

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 1064572-45.2024.8.26.0506 e o código 13E32F8.