**CONCLUSÃO**

Em 25 de março de 2021, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(244/2021-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E ADQUIRENTES DE ACORDO COM O TÍTULO QUE LHES DEU ORIGEM – DESCABIMENTO – DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:**

Trata-se de recurso administrativo interposto por CARLOS ALBERTO HONÓRIO, VALDIR HONÓRIO e outros em face da r. sentença de fl. 96/115, que julgou improcedente o pedido de providências para averbação de escritura de rerratificação.

Os recorrentes sustentam, em síntese, que houve erro na lavratura da escritura pública de divisão amigável antecedente, que, por descuido, inverteu os adquirentes. O notário reconheceu o erro e informou ao Oficial de Registro de Imóveis, que orientou a lavratura de escritura pública de rerratificação arcando com todas as despesas daí decorrentes. O Oficial de Registro de Imóveis não conferiu a própria nota de devolução e registrou a primeira escritura pública contendo erro posto que os demais documentos juntados, à época, espelhavam a real vontade das partes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 154/157).

**É o relatório.**

**Opino.**

Consoante narra o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Pardo, em 13/04/2016 foi apresentada a registro a escritura pública de divisão, com caráter de permuta, que, registrada, resultou em atos nas matrículas nº 39.259 e 39.260.

A Gleba C-1, matriculada sob o nº 39.259 passou, então, a pertencer exclusivamente à Carlos Alberto Honório e a Gleba C-2, matriculada sob nº 39.260, passou a pertencer exclusivamente à Valdir Honório, casado com Rosineire de Barros Honório.

Em 09/04/2019 foi apresentada novamente a escritura pública de divisão amigável, bem como a escritura pública de rerratificação para corrigir o nome dos proprietários a fim de constar que a Gleba C-1, matriculada sob o nº 39.259, pertence a Valdir Honório, enquanto que a Gleba C-2, matriculada sob nº 39.260, pertence a Carlos Alberto Honório.

Da nota devolutiva de fl. 14/16 constou o que segue:

*"(...)*

*Observa-se da escritura de retificação apresentada que a mesma pretende a "correção" das atribuições aos proprietários das matrículas n.º 39.259 e 39.260, tendo em vista que quando da lavratura da escritura pública as*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.

*atribuições ficaram invertidas.*

*Ocorre que o registro foi feito de acordo com o título apresentado, portanto não há que se falar em retificação para corrigir eventual equívoco atribuído aos proprios signatários da escritura retificada, tendo me vista que a retificação do registro tem como pressuposto um erro material ou uma omissão.*

*Assim, a retificação não é possível para a alteração da substância do negócio jurídico realizado, sendo necessário para tal pretensão, que se proceda a negócio novo, segundo a vontade das partes, a fim de que se proceda o pretendido.*

*(...)"*

Encaminhado ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Pardo, o pedido de providências foi julgado improcedente, mantendo-se o óbice apresentado.

Pois bem.

Do R. 03 da matrícula nº 39.259 observa-se que houve transmissão, a título de permuta, da parte ideal de 5/6 do imóvel, objeto da matrícula, a Carlos Alberto Honório.

De outro lado, do R. 03 da matrícula nº 39.260 consta que foi transmitida, também, a título de permuta, a parte ideal de 5/6 de dito imóvel a Valdir Honório casado com Rosineire de Barros Honório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.

Consoante se vê da Escritura Pública de Divisão Amigável de Patrimônio acostada a fl. 20/28, lavrada aos 14/03/2013, perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Divinolândia/SP, os condôminos Carlos Alberto Honório e Maura Aparecida Honório receberam em pagamento uma gleba de terras identificada como "Gleba C-1", dando origem à matrícula nº 39.259 do CRI local; ao passo que o condômino Valdir Honório, casado com Rosineire de Barros Honório, recebeu em pagamento uma gleba de terras identificada como "Gleba C-2", dando origem à matrícula nº 39.260 do CRI local.

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 descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.

*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".*

Fixadas estas premissas, a partir da análise comparativa dos dados acima colacionados, infere-se, pois, que as matrículas nº 39.259 e 39.260 estão em consonância com o título que lhes deu origem (fl. 20/28), a não autorizar a hipótese de retificação pretendida.

Do ponto de vista registrário, erro não houve. Os registros correspondem exatamente ao titulo que lhes deu causa.

Assim, inviável a simples troca de "adquirentes", que implicaria na modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado.

Neste sentido, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que aprovou o Parecer nº 417/2017-E, de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Carlos Henrique André Lisboa:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.

*"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 retificiação 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."*

Tampouco colhe o argumento dos recorrentes de que houve falha do Oficial ao registrar a escritura de divisão antecedente posto ter expedido nota de devolução constando que os memoriais das Glebas C-1 e C-2 deveriam ser corrigidos em face de aparente existência de descrição invertida.

A uma porque a questão é diversa da aventada no presente expediente.

Em segundo lugar, é certo que a qualificação registral é feita à vista do próprio título e do registro a que se filia, sendo os documentos complementares, tais como planta e memorial descritivo, utilizados apenas para especialidade objetiva do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 23 de julho de 2021.

**LETICIA FRAGA BENITEZ**
Juíza Assessora da Corregedoria
*Assinatura Eletrônica*

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C05B10.*




**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**
**Recurso Administrativo nº 1001182-64.2019.8.26.0575**

**CONCLUSÃO**

Em 26 de julho de 2021, 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, nego provimento ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

**RICARDO ANAFE**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001182-64.2019.8.26.0575 e o código 2C02981.*