PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1115879-92.2024.8.26.0100

(686/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de instrumento particular de compra e venda com força de escritura pública – Pedido de retificação em virtude da omissão do nome de uma compradora formulado mais de seis meses depois do registro – Registro efetuado com base nos títulos apresentados à época – Situação que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 213 da Lei nº 6.015/73 – Retificação que implicaria alteração de elemento essencial do negócio – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Everton Lopes Bocucci e Bárbara Fonseca Felizatto contra a r. sentença de fls. 102/107, corrigida a fls. 126, por meio da qual a MM. Juíza Corregedora Permanente do 10º Registro de Imóveis da Capital manteve o óbice à averbação do instrumento particular de aditamento ao contrato nº 9155850 na matrícula 127.392 daquela serventia.

Alegam os recorrentes, em resumo, que cabia ao Oficial, antes de efetuar os registros 13 e 14 na matrícula nº 127.392 (fls. 11), verificar a omissão do nome da apelante no segundo instrumento e, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 1172A75.

seguida, corrigir a falha ou as partes sobre a divergência. Afirmam, ainda, que a omissão do nome da apelante na matrícula é erro evidente, devendo ser retificado de ofício, nos termos dos artigos 110, I, e 213, I, da Lei 6.015/73. Pedem, ao final, a reforma da sentença, para determinar a retificação na matrícula nº 127.392, com a inclusão do nome da recorrente Bárbara Fonseca Felizatto como compradora e devedora fiduciante.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 168/169).

É o relatório.

De início, recebo a apelação interposta como recurso administrativo.

Isso porque a decisão contra a qual os recorrentes se insurgem não foi proferida em procedimento de dúvida, pressuposto para a interposição de apelação com fundamento no artigo 202 da Lei nº 6.015/73. Trata-se de decisão proferida por Juíza Corregedora Permanente que negou pleito de retificação de registro já efetuado, a qual, em tese, seria formalizada por meio de averbação. Cabível, assim, contra a decisão proferida, recurso administrativo, a ser julgado pelo Corregedor Geral da Justiça, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Conforme consta dos autos, Everton e Bárbara, na qualidade de promissários compradores, celebraram contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da matrícula 127.392 do 10º RI da Capital (fls. 34/44). Para pagamento de parte do preço, o imóvel foi alienado em garantia ao Banco Bradesco.

O R.13 e o R.14 da matricula nº 127.392 descrevem,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 1172A75.

respectivamente, a venda e a alienação em garantia do bem (fls. 11).

Ocorre que o nome de Bárbara, embora constasse na promessa de compra e venda datada de 5 de agosto de 2023 (fls. 44), foi completamente omitido no instrumento levado a registro (fls. 49/80).

Para corrigir o equívoco, os ora recorrentes, quase sete meses depois da prenotação que deu origem aos registros nºs 13 e 14 (fls. 1 e 11), apresentaram na serventia imobiliária o "*Instrumento Particular de Aditamento*" de fls. 23/26, cujo acesso ao fólio registral foi negado pelo Oficial e, iniciado o presente pedido de providências, pela MM. Juíza da 1ª Vara de Registos Públicos da Capital.

E o óbice, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, está correto.

Como o próprio nome diz, a retificação do registro tem como pressuposto um erro ou uma omissão. Realizados os registros de acordo com os títulos apresentados, no caso o "*Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças*", datado de 16/11/2023 (fls. 49/77), e o "*Instrumento Particular de Aditamento*", datado de 22/11/2023 (fls. 78/79), não há que se falar em retificação para corrigir erro na indicação dos compradores. Passados mais de seis meses do registro dos títulos, inviável a modificação de elemento essencial da avença, introduzindo-se na inscrição já realizada contratante cuja existência sequer foi noticiada nos títulos originais.

Note-se que a pretensão dos recorrentes – inclusão de adquirente de imóvel após o registro – não se enquadra em nenhuma das hipóteses que a Lei nº 6.015/73 permite a retificação da inscrição de ofício

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 1172A75.

ou a requerimento do interessado[1]. E o motivo é simples: a retificação almejada implicaria alteração da declaração de vontade das partes e da substância dos negócios jurídicos realizados, algo que não se mostra viável nos estritos limites da retificação prevista no art. 213 da Lei nº 6.015/73.

Em casos semelhantes, a Corregedoria Geral de Justiça já se manifestou no sentido da impossibilidade da retificação:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de instrumento particular com força de escritura pública – Cancelamento de registro por meio de averbação – Erro na identificação do objeto do negócio jurídico – Impossibilidade de retificação ou de cancelamento – Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado – Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1001572-91.2017.8.26.0320, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. Em 10/7/2017).
>
> *"REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Transferência de imóvel. Erro na identificação do objeto do negócio jurídico. Impossibilidade de retificação. Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do*

[1] *Art. 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;
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;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 1172A75.

negócio jurídico realizado. Recurso não provido (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1074664-83.2017.8.26.0100, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. Em 16/4/2019).

Ressalte-se, ainda, que a alegada omissão não é pontual como os apelantes afirmam. Bárbara não é citada como compradora nos instrumentos levados a registro (fls. 49 e 79), não lançou sua assinatura neles (fls. 77 e 80) e, tendo havido aditamento do instrumento, a modificação levada a efeito se limitou ao endereço dos vendedores (fls. 79/80).

E não vinga a alegação de que o Oficial foi o responsável pelo erro, ao ignorar que Bárbara, que constava como compradora no instrumento de fls. 34/48, não teve seu nome mencionado nos instrumentos de financiamento e alienação fiduciária em garantia (fls. 49/77) e de aditamento de fls. 79/80.

Com efeito, a leitura do R.13 e do R.14 da matrícula do imóvel (fls. 7/12) mostra que as inscrições cuja retificação os apelantes pretendem foram efetuadas com base exclusivamente nos dois títulos em que o nome de Bárbara foi omitido. A indicação das datas dos contratos no R.13 (16/11/2023 e 22/11/2023 – fls. 11), não por acaso, coincidem com o dia em que celebrados os instrumento de fls. 49/77 e 79/80 (fls. 77 e 80).

Aliás, sequer se pode afirmar que o primeiro instrumento celebrado (fls. 34/48), datado 5 de agosto de 2023 (fls. 44), foi apresentado ao Oficial juntamente com os instrumentos que comprovadamente serviram de base para as inscrições realizadas.

Assim, a r. sentença prolatada deve ser integralmente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 1172A75.

mantida.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 1172A75.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 1º de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1115879-92.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor 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 1115879-92.2024.8.26.0100 e o código 118F1B2.