CONCLUSÃO

Em 10 de maio de 2021, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **LETICIA FRAGA BENITEZ**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(325/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE ERRO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO – DATA DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA E ADQUIRENTES QUE ESTÃO DE ACORDO COM O TÍTULO QUE LHE DEU ORIGEM – RETIFICAÇÃO DO ESTADO CIVIL DA COMPRADORA E DATA DO COMPROMISSO PARTICULAR – AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO ESPÓLIO DO FALECIDO MARIDO – DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **MITSUKO YOKOI RUSSO** em face da r. sentença de fl. 258/264, que julgou improcedente o pedido de providências para averbação de escritura de rerratificação.

A recorrente sustenta, em síntese, que houve erro na lavratura da escritura pública de venda e compra, que, por descuido, constou ter a recorrente adquirido o imóvel objeto da matrícula n.º 29.603 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos em cumprimento de compromisso de venda e compra firmado aos 01/10/1986,

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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

quando, em verdade, o foi em 01/10/1976, além de ser solteira à época da celebração do compromisso, o que deverá ser averbado no Registro Imobiliário à vista da escritura de rerratificação lavrada.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fl. 325/326).

É o relatório.

Opino.

Com efeito, a recorrente, juntamente com Tomomi Shinobe e sua mulher Luiza Teruko Shinobe, adquiriu de Cássio Lanari do Val e outros, um terreno situado no loteamento Costa do Sol, em Guaratuba, Distrito e Município de Bertioga, conforme instrumento particular de venda e compra celebrado em **01 de outubro de 1976** (fl. 198/199).

Em **17 de dezembro de 1981**, casou-se com Liberato Russo Netto, sob o regime da comunhão parcial de bens (fl. 194/195).

Em **21 de janeiro de 1988**, por escritura de venda e compra lavrada no 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, a recorrente, casada com Liberato Russo Netto, na qualidade de compradora, juntamente com Tomomi Shinobe e sua mulher Luiza Teruko Shinobe, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado anteriormente, adquiriu dos vendedores Sylvio Lanari do Val e outros, o mesmo imóvel (fl. 200/207).

Em **25 de fevereiro de 1988**, conforme certidão

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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

atualizada da matrícula n.º 29.603 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, foi praticado registro de número 1, por meio do qual foi registrada escritura de compra e venda lavrada perante o 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo (fl. 208/209).

Em **09 de janeiro de 1990**, Liberato Russo Netto, então casado pela comunhão parcial de bens com a recorrente, faleceu deixando filhos (fl. 194/195 e fl. 210/211).

Em **26 de maio de 1993**, após o óbito de Liberato Russo Netto, foi lavrada escritura de retificação e ratificação no 14º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, tendo por objeto a escritura de venda e compra lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Capital, visando a correção da data do instrumento particular, constando, também, que a recorrente era solteira à época da celebração do compromisso particular de venda e compra (fl. 212/219).

Submetida ao Registrador, a escritura de rerratificação recebeu qualificação negativa, expedindo-se a nota devolutiva n.º 2.901 com o seguinte teor:

> *"(...)*
>
> *Não consta da escritura objeto do R.1, registrada em 25 de fevereiro de 1988, na matrícula n.º 29.603, a indicação de que a aquisição foi feita apenas por Mitsuko Yokoi Russo no estado civil de solteira, conforme mencionado no requerimento*
>
> *(...)"*

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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

Encaminhado ao MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, o pedido de providências foi julgado improcedente, mantendo-se o óbice apresentado.

Esta a decisão recorrida.

Com efeito, do R. 01 da matrícula n.º 29.603 observa-se que houve transmissão, a título de venda e compra, do imóvel à recorrente, casada com Liberato Russo Netto; e à Tomomi Shinobe e sua mulher Luiza Teruko Shinobe (fl. 243).

Consoante se vê da escritura pública de venda e compra lavrada em 21 de janeiro de 1988 no 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, a recorrente, casada com Liberato Russo Netto, na qualidade de compradora, juntamente com Tomomi Shinobe e sua mulher Luiza Teruko Shinobe, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado anteriormente, adquiriu dos vendedores Sylvio Lanari do Val e outros, o mesmo imóvel (fl. 200/207).

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;

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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

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".

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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

Fixadas estas premissas, a partir da análise comparativa dos dados acima colacionados, infere-se, pois, que o R.01. da matrícula n.º 29.603 está em consonância com o título que lhe deu origem (fl. 243 e 200/207).

Do ponto de vista registrário, portanto, erro não houve. O registro corresponde exatamente ao título que lhe deu origem.

E, a despeito da prova documental acostada aos autos que sugere a veracidade dos alegados erros, certo é que a escritura de rerratificação, lavrada em 26 de maio de 1993, após o óbito de Liberato Russo Netto, perante o 14º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, ora submetida ao Registro Imobiliário, não contou com a participação do Espólio do falecido cônjuge da recorrente, de modo que o título, tal qual apresentado, não comporta, de fato, qualificação positiva.

Conquanto o compromisso de venda e compra, lavrado em 01/10/1976, em que figura a recorrente como uma das compradoras indique que esta era, à época, solteira, não se pode olvidar que por ocasião da lavratura da escritura pública de venda e compra (21/01/1988) a recorrente constou como casada com Liberato Russo Netto, no regime da comunhão parcial, de modo que eventual ausência de comunicação e implicação sucessória dependeria da anuência expressa do Espólio com a escritura de rerratificação, o que não se observa (fl. 212/219).

A par do acima consignado, anoto, por fim, que eventual anuência do Espólio de Liberato Russo Netto, **por meio de escritura pública**, com a escritura de rerratificação copiada a fl. 212/219,

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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

deverá ser objeto de nova prenotação e qualificação registral.

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 setembro 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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A1795C.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1017589-53.2020.8.26.0562

CONCLUSÃO

Em 27 de setembro 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, 27 de setembro 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 1017589-53.2020.8.26.0562 e o código A17D07.