

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1001645-54.2024.8.26.0664

(724/2024-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. SENTENÇA QUE MANTEVE ÓBICE À AVERBAÇÃO DE MANDADO JUDICIAL PARA REGULARIZAÇÃO DO DOMÍNIO. AUSÊNCIA DE NULIDADE REGISTRÁRIA. PARECER PELO NÃO PROVIMENTO.

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso contra sentença que manteve óbice à averbação de mandado judicial de averbação de retificação que reconhece a titularidade do imóvel aos recorrentes desde 1977, sob o fundamento de erro no título original.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a averbação de mandado judicial de retificação que altera a titularidade do imóvel sem apresentação de título causal, sob o fundamento de erro na escritura pública que originou o primeiro registro.

III. **Razões de Decidir**

3. A retificação de registro depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213 da Lei n. 6.015/73, sendo inadmissível como meio de

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

aquisição de propriedade.

4. O erro está na escritura pública que gerou o primeiro ato registral, a qual não foi retificada.

5. A segurança jurídica dos registros públicos impede a alteração de titularidade sem título causal ou cancelamento de ato registral.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso administrativo desprovido.

7. Tese de julgamento: "A retificação de registro não pode ser utilizada para alterar a titularidade de imóvel sem título causal ou cancelamento de ato registral".

***Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas*:**

- Lei n. 6.015/73, arts. 212, 213, 214, 252; Código Civil, art. 1.245; Lei nº 8.935/1994, art. 28.
- CGJ, proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018; CGJ, proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16; CGJ, parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15.

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Paulo Cesar de Campos e Maria Neide Tavares de Campos** contra a r. sentença de fls. 69/70, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Votuporanga, que julgou improcedente dúvida inversa suscitada contra negativa de averbação de mandado judicial de retificação na matrícula n. 5.263 daquela serventia (prenotação n. 260.891, de 21 de março de 2024 - fl. 57).

A parte afirma que, em 07/04/2022, sob a prenotação n. 244.851, apresentou a registro mandado de retificação expedido pelo juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Votuporanga (processo de autos n. 1005047-51.2021.8.26.0664), o qual determinou que se averbasse que seriam os proprietários do imóvel descrito na matrícula n. 5.263 desde 17/07/1977, com exclusão de qualquer outra anotação relativa ao domínio; que o título foi devolvido em 20/04/2022, com exigências; que houve reapresentação em 05/09/2023, sob o n. 256.306, com nova devolução apoiada no fundamento de que não seria possível alterar situação jurídica já consolidada no registro, o qual retrata negócio jurídico perfeito e acabado, de modo que a modificação de titularidade somente seria possível mediante apresentação de título causal; que novo protocolo foi providenciado, agora sob n. 258.109, com questionamento da exigência, mas, em 11/12/2023, nova negativa foi produzida; que o Oficial, a quem cabe registrar e não legislar, se recusa a cumprir determinação de sentença que já transitou em julgado; que todos os interessados participaram do processo em questão e concordaram com a alteração do domínio, a qual foi deferida pelo

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

magistrado competente após análise do caso; que a retificação retratará a realidade fática, equivocadamente espelhada pelo registro; que há erro em elemento do título que deu origem à matrícula, o que pode ser corrigido na forma da Lei de Registros Públicos (artigos 213 e 216); que a decisão judicial prevalece face àquela de natureza administrativa (fls. 77/85).

O Oficial prestou informações às fls. 57/63, esclarecendo que os títulos judiciais também se submetem à qualificação; que os registros lançados na matrícula n. 5.263 estão de acordo com os títulos que os originaram; que a propriedade pertence atualmente a Madalena Garcia de Lima Cubo, Fátima da Cruz Prados e Evaristo Garcia Leme (fls. 43/46); que a inicial da ação de retificação reconhece que os erros estão na escritura pública que originou o primeiro registro, na medida em que houve troca de dados sobre os imóveis. Neste contexto, não é possível alteração por mera averbação retificatória; que o ingresso do mandado implicará ofensa aos princípios da inscrição, da continuidade, da legalidade e da segurança jurídica; que a averbação é providência por meio da qual se corrigem ou atualizam dados de atos já inscritos na matrícula; que apenas o registro em sentido estrito opera efetiva transmissão de direitos reais; que não é possível alteração de domínio sem título causal; que o registro produz efeito até que seja cancelado (artigo 252 da Lei de Registros Públicos); que não há vício extrínseco, de registro, mas intrínseco, do título original, o qual não foi retificado.

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 107/108).

O feito foi redistribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 110/111).

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

É o relatório.

De início, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, pois o que se busca é ato de averbação (retificação de matrícula), a apelação, que foi interposta às fls. 77/85 contra comando judicial pela manutenção do óbice (sentença de fls. 69/70), deve ser recebida como recurso administrativo.

Vale observar, ainda, que, mesmo que se trate de título judicial, tal fato não o torna imune à qualificação registral (Apelação Cível nº 413-6/7; Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível nº 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Com efeito, o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei nº 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço:

> *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Vejamos os motivos.

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

A retificação de registro ou averbação, que se destina a corrigir omissão ou imprecisão, bem como dado que não retrata a realidade, depende do atendimento dos requisitos previstos nos artigos 212 e 213 da Lei n. 6.015/73.

Assim, a retificação administrativa dos registros públicos, realizada diretamente junto ao Oficial registrador, somente é possível nos casos em que o erro ou a omissão possam ser facilmente identificados e não haja lide, admitindo-se imediata transação para superação de divergências envolvendo direitos disponíveis.

Uma destas hipóteses é aquela de erro evidente na transposição do título no ato originário.

De fato, a Lei n. 6.015/73, em seu art. 213, inciso I, alínea "a", estabelece que o Oficial retificará o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título.

Nesse sentido, também o item 135 do Capítulo XX das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*135. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado.*
>
> *135.1 O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:*

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título".

A mesma lógica se aplica, obviamente, à retificação que é feita na via judicial por interesse da parte (parte final do artigo 212 da Lei de Registros Públicos).

Em outros termos, a via retificatória **não pode ser utilizada como meio de aquisição da propriedade**, mas tão somente como instrumento para correção de falhas ou lacunas facilmente comprováveis em transposições já existentes:

"*A retificação de registros é um meio de adequar os dados do registro à realidade, mas não pode ser utilizada para criar direitos novos ou alterar a substância de um ato jurídico*" (Narciso Orlandi Neto, Registro de Imóveis - Doutrinas e Prática, Editora Forense, 2023, p. 181).

Esta conclusão se reforça pelo disposto no artigo 1.245 do Código Civil: o direito real de propriedade sobre imóveis só se transfere mediante registro de título translativo perante o cartório competente, o que explica a nota ao item 136.6 do Cap. XX das NSCGJ, nos seguintes termos (destaques nossos):

"***A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo****, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para o registro, de imóvel ou parcela de*

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

imóvel de domínio público, ainda que não seja impugnada. ***A transposição de parcela de imóvel pertencente a confrontante somente será admitida na hipótese de transação, na forma do subitem 136.24, com prova do recolhimento do imposto que incidir***".

A negativa à retificação judicial da matrícula n. 5.263, que não visa correção de erro ou suprimento de omissão, mas regularização do domínio (transmissão), não merece, assim, reparo.

O erro, ademais, não se deu por ocasião do registro, o qual retratou fielmente o título apresentado para tanto.

De fato, não há controvérsia, o que se pode constatar por consulta ao processo de autos n. 1005047-51.2021.8.26.0664, de que o erro ocorreu por ocasião da lavratura da escritura pública que originou o primeiro ato registral, nos idos de 1978.

Isto porque, por ocasião da outorga de escrituras dos lotes relativos ao empreendimento realizado na área, divergências houve quanto aos imóveis efetivamente adquiridos pelos contratados. Vários casos, portanto, aconteceram em que as matrículas foram trocadas (inicial - fls. 01/09 daqueles autos).

A alteração pretendida envolve, assim, elemento essencial do negócio jurídico documentado (partes e objeto).

O artigo 214 da Lei n. 6.015/1973 autoriza o cancelamento do ato registral quando se tratar de nulidade registrária de pleno direito, constatável de plano, sem necessidade de exame de outros documentos ou

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

fatos.

Somente a nulidade extrínseca ao título causal, ou seja, inerente ao próprio procedimento de registro, permite o cancelamento do ato independentemente de ação direta.

Em outros termos, a nulidade de pleno direito de que cuida o artigo mencionado é a do próprio registro (não a de seu ato causal), de ordem formal, extrínseca, e, por isso, suscetível de ser declarada diretamente em processo administrativo, independentemente de ação judicial.

Nesta via administrativa, não há espaço para instrução ou avaliação de vícios intrínsecos dos títulos levados a registro ou averbação, de modo que incabível análise de sua higidez material.

A propósito, diversos são os precedentes desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "*NULIDADE DO REGISTRO. Artigo 214 da Lei de Registros Públicos. Nulidade do Registro (modo) e não do título. Somente é cabível na via administrativa o conhecimento de vício atinente à nulidade direta do registro e não do título (vício intrínseco). Nulidade do título somente é passível de conhecimento na via jurisdicional - Recurso não provido*" (CGJ, proc. n. 1050759-49.2017.8.26.0100, DJ 13.03.2018).
>
> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - registro de alienação fiduciária - eventuais vícios do título que só podem prejudicar o*

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

registro, por via oblíqua, mediante atuação da jurisdição - via administrativa inapropriada - art. 214, da Lei n° 6.015/73, inaplicável - Recurso desprovido" (CGJ, proc. n. 0006400-50.2013.8.26.0236, DJ 11/10/16).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Pedido de Providências que visa cancelar ou retificar o registro. Inexistência de nulidade formal e extrínseca, relacionada exclusivamente ao registro - Inaplicabilidade do artigo 214 da Lei de Registros Públicos - Vício exclusivo do título, de natureza intrínseca. Hipótese que se enquadra no artigo 216 da Lei de Registros Públicos Recurso não provido*" (CGJ, parecer n. 2015/76433, DJ 07/07/15).

"*O prejudicado não poderá postular a retificação do registro se antes não atacar a causa do erro. O registro terá apenas espelhado o título, absorvendo o erro que havia, embora estivesse oculto*" (CGJ-SP, Processo 1001572-91.2017.8.26.0320, parecer de autoria da MM. Juíza Assessora Paula Lopes Gomes, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Manoel Pereira Calças em 10/07/2017).

No caso concreto, entretanto, e como já visto, o erro está na escritura pública que gerou o primeiro ato registral na matrícula em questão, a qual não foi retificada judicialmente (sentença da ação judicial retificatória que originou o título - fl. 136).

De fato, a matrícula em questão foi aberta em 21 de

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

setembro de 1978 com base em transcrição anterior, de número 31.339, em que constavam como proprietários João Batista Rodrigues, operário, e sua mulher, e Angela Cristante Rodrigues, doméstica (fl. 43).

O imóvel é descrito da seguinte forma:

"*(...) uma casa residencial construída de tijolos e coberta com telhas e seu respectivo terreno medindo catorze (14) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 36,50 metros de cada lado, correspondentes a 571 metros quadrados, constituído do lote dezoito (18), da quadra (19), CADASTRO n. SO 11 11 09 16, situado à rua Treze, nº 479, no bairro "Cidade Nova", nesta cidade, distrito, município e comarca de Votuporanga, confrontado pela frente com a rua Treze, do lado direito com o lote 19, do lado esquerdo com o lote 17 e nos fundos com o lote 10*".

Por ocasião da abertura da matrícula, a escritura de compra e venda que deu origem ao primeiro ato registrário estava formalmente em ordem e merecia ingresso, notadamente por documentar o negócio celebrado entre suas partes com total respeito aos princípios da disponibilidade e da continuidade:

"*R.1 - 5.263, feito em 21 de setembro de 1978, em virtude do qual os proprietários João Batista Rodrigues e sua mulher d. Angela Cristante Rodrigues, acima qualificados, por escritura pública de compra e venda de 18 de abril de 1972, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta comarca, = pelo preço de Cr$2.500,00 (dois mil e*

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

quinhentos cruzeiros), TRANSMITIRAM o imóvel supra a José Garcia de Lima, brasileiro, casado, lavrador, residente nesta cidade. - Ficou constando do título que as partes se responsabilizaram por eventuais débitos fiscais, do que dou fé (...)".

Na sequência, outros atos registrais foram inscritos: Av. 2 (averbação retificatória dos dados pessoais dos alienantes); R.3 (registro de formal de partilha em decorrência do falecimento do adquirente, José Garcia de Lima); Av. 4 (averbação de atualização do nome da rua em que se localiza o imóvel); Av. 5 (averbação retificatória dos dados pessoais dos novos proprietários, incluídos pelo registro do formal de partilha); R.6 (registro de formal de partilha em decorrência do falecimento da coproprietária Matilde Prates de Lima); R.7 (registro de carta de adjudicação - fls. 43/46).

São, assim, os atuais proprietários: Madalena Garcia de Lima Cubo, Fátima da Cruz Prados e Evaristo Garcia Leme.

Todo este histórico registrário, notadamente à luz do que determina o artigo 252 da Lei de Registros Públicos, no sentido de que "*o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido*", confirma a conclusão de que não há possibilidade de mera retificação da propriedade com efeitos retroativos a 1978.

E isto ainda que os atuais proprietários concordem com a alteração de titularidade, como constatado na ação judicial retificatória (fl. 136 do processo de autos n. 1005047-51.2021.8.26.0664).

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

Ora, para retificação do primeiro ato registral no que diz respeito à titularidade do imóvel, haveria necessidade de retificação do negócio jurídico causal que o originou, para o que todos os contratantes que dele participaram necessitariam concordar, o que não foi observado na ação judicial, como já visto.

Neste sentido, é a lição de Narciso Orlandi Neto:

> "*Não há possibilidade de retificação de escritura sem que dela participem as mesmas pessoas que estiveram presentes no ato da celebração do negócio instrumentalizado. E que a escritura nada mais é que o documento, o instrumento escrito de um negócio jurídico; prova preconstituida da manifestação de vontade de pessoas, explicitada de acordo com a lei. Não se retifica manifestação de vontade alheia*" (Retificação do Registro de Imóveis, Ed. Oliveira Mendes, 1997, p.90).

Em outros termos, como não houve retificação da escritura pública que originou o primeiro ato registral nem cancelamento ou invalidação de todos os atos registrais lançados na matrícula, não será possível correção da titularidade do imóvel por meio de simples averbação de mandado judicial retificatório.

Para tanto, ordem judicial expressa de retificação do negócio jurídico que originou o primeiro registro, ao lado de cancelamento ou invalidação de todos as inscrições feitas na matrícula, ou título causal, como aquele que documenta permuta, doação ou usucapião, se fazem necessários.

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.

Conclusão esta que também se reforça pelo reconhecimento pelo juízo do mandado retificatório de que a possibilidade de ingresso do título dependeria de análise pelo Corregedor Permanente dos Registros (fl. 47), bem como pela necessidade de tutela da segurança jurídica (artigo 1º da Lei n.6.015/73), a qual é um dos pilares dos registros públicos.

A segurança jurídica tem por função garantir que o tráfego imobiliário seja seguro e que terceiros possam confiar no sistema. Qualquer alteração que não observe os requisitos legais fragiliza a sua estrutura e a confiança que nele se deposita.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que seja **negado provimento** a ele.

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1646.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de dezembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001645-54.2024.8.26.0664

Vistos.

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

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 1001645-54.2024.8.26.0664 e o código 11C1E24.