CONCLUSÃO

Em 15 de [redacted] de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(385-2022/-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULAS – ALEGADO ERRO DE REGISTRO - INEXISTÊNCIA DE HIPÓTESE AUTORIZADORA A RESPALDAR A PRETENSÃO À LUZ DO ART. 213 DA LEI Nº 6.015/73 – REGISTROS LAVRADOS EM CONFORMIDADE COM O TÍTULO APRESENTADO – QUESTÃO JÁ DECIDIDA NA ESFERA JURISDICIONAL – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *OSP Administração, Participações, Empreendimentos e Negócios Ltda.* contra a r. decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital que, em pedido de providências, manteve a negativa de retificação de registros realizados nas matrículas nºs 270854, 270855 e 270856 daquela serventia extrajudicial (fls. 153/155).

Alega a recorrente, em síntese, ter adquirido, por cessão, os direitos possessórios dos autores da ação de usucapião

que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital (Processo nº 0502402-91.2000.8.26.0100), sendo admitida nos autos como assistente litisconsorcial, nos termos do art. 109, § 2º, do Código de Processo Civil. Afirma que no acórdão proferido na referida ação de usucapião ficou constando, expressamente, a extensão dos efeitos da sentença ao assistente litisconsorcial, com fundamento no art. 109, § 3º, do Código de Processo Civil. Esclarece que, com o retorno do feito ao juízo de origem, os autos foram encaminhados ao Registro de Imóveis competente para cumprimento do julgado. Contudo, o título não foi cumprido em consonância com o acórdão proferido, eis que os registros foram realizados em nome dos primitivos autores da ação de usucapião, tendo o Oficial, a despeito disso, se recusado a retificar as matrículas como postulado. Ressalta que não se trata de vício intrínseco do título, pois houve erro na transposição dos dados dele constantes para o registro realizado, que, a rigor, poderia ser corrigido até mesmo de ofício pelo Oficial, com fundamento no art. 213, inciso I, da Lei nº 6.015/1973 (fls. 163/169).

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 181/183).

É o relatório.

Opino.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação administrativa de matrículas requerida perante o 15° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, independentemente da manifestação dos terceiros interessados como exigido pelo registrador (fls. 15).

Dispõe o art. 213 da Lei de Registros Públicos:

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;

Na hipótese em análise, entendeu a MM. Juíza Corregedora Permanente que os registros (R.1) realizados nas matrículas nºs 270854, 270855 e 270856 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Capital estão em conformidade com a r. sentença e o v. acórdão proferidos nos autos da ação de usucapião que tramitou perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital (Processo nº 0502402-91.2000.8.26.0100).

De fato, não se vislumbra a ocorrência de erro de registro passível de correção na esfera administrativa. Assim se afirma, pois do v. acórdão proferido naquele feito constou, expressamente, que os autores da usucapião cederam a posse do imóvel à *OSP Administração, Participação, Empreendimentos e Negócios Ltda.* no curso da ação, sendo forçoso reconhecer *"que a referida pessoa jurídica, admitida como assistente litisconsorcial (...), sofrerá os efeitos da sentença na forma do art. 109, § 3º, do CPC"* (fls. 37/40).

Como se vê, tratando-se de hipótese de assistência litisconsorcial e não, de sucessão do cedente pela cessionária, inexiste alteração no polo ativo da ação e, por conseguinte, está correto o registro realizado pelo Oficial em nome dos autores da ação de usucapião, em absoluta consonância com o título apresentado.

Aliás, a despeito da informação não ter sido espontaneamente trazida pela recorrente aos presentes autos, cumpre anotar que, na esfera jurisdicional, já ficou decidido que, *in casu*, não houve erro praticado pelo registrador:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de usucapião. Pedido de retificação feito pela cessionária da posse, no sentido de que fosse alocada nos registros dos imóveis disputados como titular do domínio. Acerto da bem fundamentada decisão de indeferimento, em que aventada a possibilidade de ofensa à coisa julgada.*

Agravante que atuou como mera assistente litisconsorcial, defluindo de tanto que a sorte do negócio por si celebrado (cessão) estaria fatalmente associada ao desfecho da ação de seu interesse, daí porque lícito seu ingresso nos autos. Lado outro, feitos os registros, em prol dos cedentes, como corretamente levado a termo, à luz do processado, inexiste erro ou falha de qualquer ordem a permitir mera retificação como almejado. Exegese do artigo 109, §3º, do Código de Processo Civil, bem como do artigo 100 da Lei de Registros Públicos. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2128394-25.2022.8.26.0000; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 21/09/2022; Data de Registro: 21/09/2022).

Em suma, porque inexistente erro evidente ou nulidade de pleno direito dos registros realizados e considerando a impossibilidade de reapreciação, nesta via administrativa, de questão já decidida na esfera jurisdicional, o inconformismo da recorrente não merece prosperar.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de **negar provimento** ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 08 de dezembro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006426-07.2020.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 12 de dezembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica