(30/2023-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 – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 385/399), interposto por **Rita Gomes Teixeira**, contra a r. decisão da MMª Juíza Corregedora Permanente do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital que, em pedido de providências, manteve a negativa de retificação de registros realizados nas matrículas nºs 67.569, 233.969 e 233.970 daquela serventia extrajudicial (fls. 374/377).

Alega a recorrente, em síntese, que as provas acostadas aos autos permitem a retificação pretendida, nos termos do artigo 213, I, alíneas "a" e "b" da Lei nº 6.015/1973, para que passe a constar que Wilson Peric é proprietário do imóvel de matrícula nº 233.969, e a recorrente é proprietária do imóvel de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

matrícula nº 233.970, em conjunto com as demais proprietárias constantes do correspondente registro.

A douta Procuradoria de Justiça apresentou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 421/424).

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, reitere-se que a hipótese dos autos é de pedido de providências, haja vista que o ato tencionado é de averbação, o que ensejou o recebimento da apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, pela decisão monocrática de Vossa Excelência a fls. 426/427.

Discute-se nos autos a possibilidade de retificação administrativa de matrículas requerida perante o 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, a partir dos documentos trazidos aos autos pela recorrente.

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;

b) indicação ou atualização de confrontação;

Na hipótese em análise, entendeu a MMª Juíza Corregedora Permanente que os registros e averbação lançados nas matrículas em referência observam as leis e os princípios registrais, e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

estão em conformidade com os correspondentes títulos aquisitivos, inexistindo situação permissiva da retificação de registro imobiliário decorrente de vícios formais.

De fato, não se vislumbra a ocorrência de erro de registro passível de correção na esfera administrativa.

Assim se afirma pela análise dos documentos inseridos nos autos, com relação a cada uma das matrículas invocadas, como segue.

Relativamente ao imóvel de matrícula nº **67.569** (fls. 338/343), houve, em 18/06/1982, o registro do formal de partilha dos bens deixados por **Olívia Garofalo Gomes** (Registro 1), atribuindo-se a metade ideal ao viúvo **(i) Antonio Carvalho Gomes**, dividindo-se a outra metade, em partes iguais, aos filhos, **(ii) Rita Gomes Teixeira**, casada com Otávio Aroldo Teixeira, **(iii) Iris Gomes Ferreira Torres**, casada com Otaviano Ferreira Torres, **(iv) Zoraide Gomes de Moura**, casada com Armando Pinto de Moura, **(v) Maria Aparecida Carvalho Gomes**, solteira, **(vi) Clementina Carvalho Gomes**, solteira, na razão de 10% para cada qual.

Na mesma data, foi realizado o registro do formal de partilha dos bens de **Antonio Carvalho Gomes** (Registro 3)**,** partilhando-se sua metade ideal na proporção de 10% para cada herdeiro já referido acima, com a única observação de que Clementina Gomes Maeda estava casada com Jorge Maeda.

Em 12/09/1991, sobreveio o registro nº 7 na matrícula do imóvel da escritura de venda e compra, datada de 07/06/1991 (fls. 328/331), pela qual os proprietários venderam metade ideal do imóvel a **Wilson Peric**, casado com Maria Elvira Correa Peric, de modo que o imóvel restou em condomínio *pro*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

indiviso da seguinte forma: **(i)** 10% para **Rita Gomes Teixeira**, casada com Otavio Aroldo Teixeira; **(ii)** 10% para **Iris Gomes Ferreira Torres**, casada com Otaviano Ferreira Torres, **(iii)** 10% ao espólio de Armando Pinto de Moura, falecido em 26/06/1985, e que era casado com **Zoraide Gomes de Moura**, **(iv)** 10% para **Maria Aparecida Carvalho Gomes**, solteira; **(v)** 10% para **Clementina Clementina Gomes Maeda**, casada com Jorge Maeda; **(vi)** 50% para **Wilson Peric**, casado com Maria Elvira Correa Peric.

Finalmente, nos termos da Averbação 11, realizada em 14/11/2011, a matrícula nº 67.569 foi encerrada, em virtude do DESDOBRO do imóvel, conforme as matrículas nºs 233.969 e 233.970, abertas na mesma data.

Os imóveis das matrículas nºs 233.969 e 233.970 (fls. 344/345 e 346/347), a seu turno, ostentam o mesmo condomínio *pro indiviso* da matrícula nº 67.569, que lhes deu origem. Muito embora o equívoco inicial na abertura de ambas as matrículas, constando que os proprietários seriam apenas **Wilson Peric** e sua mulher **Maria Elvira Correa Peric**, sem qualquer menção aos demais proprietários, o erro foi corrigido de ofício, com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/1973, como consta das averbações de nº 2 em cada uma das matrículas, realizadas em 03/06/2014.

Assim, ambos os imóveis são de propriedade em condomínio *pro indiviso* de Wilson Peric e sua esposa, e dos herdeiros de Antônio Carvalho Gomes e Olívia Garofalo Gomes.

Os dados existentes no registro imobiliário estribam-se nos formais de partilha dos genitores da recorrente e na escritura de venda e compra de metade ideal do imóvel a Wilson Peric, casado com Maria Elvira Correa Peric.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

Quanto ao registro dos formais de partilha, a recorrente não levantou insurgência alguma. O registro da escritura de compra e venda, por sua vez, está em absoluta consonância com o teor do correspondente instrumento a fls. 328/331.

A pretensão da recorrente, na verdade, é de inserir no registro imobiliário, mediante a presente retificação, informações relativas a negócios jurídicos referentes ao imóvel que jamais foram apresentados ao Oficial de Registro.

A recorrente apresenta cópia de compromisso de compra e venda datado de 17/12/1983 (fls. 122/125), pelo qual Iris Carvalho Gomes e Maria Aparecida Carvalho Gomes lhe teriam transmitido seus quinhões, aduzindo que o contrato foi registrado no 3º Cartório de Títulos e Documentos da Capital, sob n° 5096658/97.

Na verdade, a recorrente só faz comprovar que jamais apresentou tal compromisso de compra e venda ao Registrador de Imóveis, para fins de qualificação e, quiçá, de futura inscrição no fólio real.

A esse respeito, destaca-se o seguinte trecho da sentença: *"Ainda, vale mencionar que alguns dos negócios mencionados pela parte autora na inicial sequer foram levados a registro, tampouco foram celebrados com a observância das formalidades impostas por lei, nos termos do artigo 108 do Código Civil. É o caso da venda dos quinhões de Iris e Maria Aparecida à autora, de modo que deveria adquirir definitivamente a parte ideal das vendedoras, e somente depois, efetuar a celebração do negócio jurídico adequado para extinguir o condomínio remanescente".*

Prossegue o recurso informando sobre a lavratura de escritura de declaração (fls. 138/140), firmada pelo "Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Itaquera" (fls. 390), em que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

Clementina, Jorge Maeda, Iris, Rita e Maria Aparecida declaram que passaram a ser legítimos proprietários, juntamente com Zoraide, de um terreno na antiga Rua Zoraide, nº 137, atualmente Rua Ignácio Alves de Matos, nº 423, na Vila Carmosina, em conformidade com a descrição da matrícula nº 67.569 e registros 1 e 3, e que esse imóvel passou a pertencer às cinco herdeiras, contudo, por não caber divisão cômoda, ele teve sua metade ideal alienada ao Sr. Wilson Peric, nos termos do registro 7 da referida matrícula.

Ora, a declaração em apreço só faz dar respaldo aos registros 1, 3 e 7 da matrícula nº 67.569, além de conter referência a negócios jurídicos realizados entre os interessados e que, como já mencionado anteriormente, jamais foram levados a registro imobiliário.

E quanto à ação de cobrança de autos nº 1026017-50.2014.8.26.0007 (fls. 47/56), onde o condômino Wilson Peric informa que adquiriu apenas metade do imóvel de matrícula nº 67.569, que corresponde ao imóvel atualmente matriculado sob nº 233.969, aduzindo ter havido erro quanto a constar como proprietário do imóvel de matrícula nº 233.970, nada de útil pode ser daí aproveitado no âmbito restrito da retificação administrativa.

Ao que parece, as partes acordaram para que cada uma delas ficasse com um dos dois imóveis desdobrados da matrícula nº 67.569, mas não foi essa a vontade manifestada na escritura pública de venda e compra, a qual prevalece, à evidência. Reitere-se que a escritura em apreço fez constar a alienação da metade ideal do imóvel da matrícula nº 67.569 a Wilson Peric e sua esposa.

Por fim, a pretensão de fazer constar área de 630,00 m² para o imóvel encerrado, de matrícula nº 67.569, e da área de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

331,20m² e 298,80m² para os imóveis de matrículas nº 233.969 e nº 233.970, respectivamente, é igualmente improcedente.

Como o Registrador deixou claro na manifestação a fls. 334/337, o terreno primitivo e os desdobrados têm formato irregular, razão pela qual não foi inserida a área superficial por mero cálculo matemático de medidas perimetrais. Além disso, a matrícula nº 67.569 era omissa com relação à área superficial do seu correspondente terreno, de modo que as matrículas dos lotes desdobrados (nºs 233.969 e 233.970) igualmente omitiram esta informação.

Então, apenas com trabalho técnico é que seria possível inserir a área dos imóveis em pauta.

Em suma, porque inexistente erro evidente ou nulidade de pleno direito dos registros realizados, 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, 02 de fevereiro de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B729.

PODER JUDICIÁRIO

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

TERMO DE CONCLUSÃO

Processo nº:	**1113578-80.2021.8.26.0100**
Classe:	**Recurso Administrativo**
Assunto:	**Registro de Imóveis**
Órgão Julgador:	**Corregedoria Geral da Justiça**
Foro/Vara de origem:	**Foro Central Cível/1ª Vara de Registros Públicos**
Recorrente:	Rita Gomes Teixeira
Recorrido/Apelado	**9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital**

C O N C L U S Ã O

Faço estes autos conclusos a(o) Exmo(a). Senhor(a) Doutor(a) **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI,** MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

Eu, (Vanessa Gomes Caxito), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VANESSA GOMES CAXITO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D24F76.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcio Jose de Almeida Silva, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1113578-80.2021.8.26.0100

Vistos.

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

Publique-se.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1113578-80.2021.8.26.0100 e o código D1B7E1.