PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1078087-12.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(49/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PLEITO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO PARA CORRIGIR ERRO NA IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA – DESCABIMENTO - REGISTRO QUE ESPELHA FIELMENTE O TÍTULO QUE LHE DEU CAUSA – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso intitulado "apelação" interposto por **CONSTRUTORA METROCASA S.A.** em face da r. sentença de fls. 153/154, que julgou improcedente o pedido de providências para retificar erro na identificação da unidade imobiliária no R.57 da matrícula n.º 154.893 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

A recorrente sustenta, em síntese, que contratou com Carlos Fernando Medeiros e sua esposa Erica Lovato a venda do futuro apartamento n.º 2.505 da incorporação averbada na matrícula, mas constatou, após o registro do

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 1078087-12.2021.8.26.0100 e o código AADA71.

negócio, que o correspondente bancário da Caixa Econômica Federal havia informado no documento que a unidade financiada seria o apartamento n.º 2.507. Observado o equívoco, o agente financeiro redigiu instrumento de retificação e ratificação, indicando a unidade correta (n.º 2.505), o qual foi firmado por todas as partes e levado ao registrador para que providenciasse a retificação, o que foi negado porque o título apresentado e registrado constitui ato jurídico perfeito e acabado e não comporta modificação em seu objeto, que é elemento essencial do contrato. Contudo, trata-se de erro material; a alteração da unidade vendida não afeta a essência do negócio; a justificativa apresentada pelo registrador é lacônica e não há prejuízo com a retificação consentida por todos os envolvidos.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fls. 179/181).

É o relatório.
Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

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 1078087-12.2021.8.26.0100 e o código AADA71.

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências formulado pela recorrente pugnando pela retificação do R. 57 da matrícula n.º 154.893 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital para constar que vendeu-se a fração ideal de 0,0026380 do terreno, que corresponderá ao apartamento **n.º 2.505** e não **2.507**, como constou.

Com efeito, observa-se que o registro n.º 57 da matrícula n.º 154.893, realizado em 09 de dezembro de 2020 (fls. 144), **espelha fielmente o contrato particular de venda e compra com força de escritura pública então apresentado** (fls. 77/106), em que constam como vendedora Construtora Metrocasa Ltda., compradores Carlos Fernando Medeiros e Erica Lovato e **a fração ideal de 0,0026380 do terreno, correspondente ao apartamento n.º 2.507.**

Esta é a situação jurídica, perfeita e acabada, que resulta do título e da sua inscrição (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, 29), e que se reproduziu na matrícula.

Sob o ponto de vista extrínseco, inexistia qualquer vício a ser detectado pelo Registrador. Erro, portanto, não houve.

Como dito, o registro n.º 57 da matrícula n.º 154.893 está em consonância com o título que lhe deu origem, a não autorizar a hipótese de retificação pretendida.

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 1078087-12.2021.8.26.0100 e o código AADA71.

Inviável, como pretendido pela recorrente, a simples retificação do número da unidade imobiliária negociada, o que implicaria na possível alteração da titularidade do imóvel e na substância do negócio realizado.

A almejada modificação não pode ser alcançada por mera retificação administrativa, ainda que haja concordância expressa de todas as partes envolvidas.

Neste sentido, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que aprovou o Parecer n.º 417/2017-E, de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Carlos Henrique André Lisboa:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de cédulas de crédito imobiliário, com alienação fiduciária em garantia - Títulos e registros que atribuem aos interessados os bens de modo invertido (imóvel X para A e imóvel Y para B, quando o correto seria, segundo o apelante, Imóvel X para B e imóvel Y para A) - Pretensão de retificação para acertamento das propriedades em relação aos respectivos ocupantes - Ausência de erro no registro - Impossibilidade de retificação da escritura - Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificiação previstas nas NSCGJ - (itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ) e que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso desprovido".*

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no

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 1078087-12.2021.8.26.0100 e o código AADA71.

sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2022.

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 1078087-12.2021.8.26.0100 e o código AADA71.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 8 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1078087-12.2021.8.26.0100

Vistos.

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

São Paulo, 8 de fevereiro de 2022.

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 1078087-12.2021.8.26.0100 e o código AADA3D.