(6/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Apelação. Retificação de Registro. Pedido julgado improcedente.

I. Caso em Exame

Apelação interposta por Mário Alves Bittencourt e outros contra r. sentença que manteve óbice registrário referente ao pedido de averbação de Instrumento Particular de Retificação e Ratificação. Alegam erro na numeração predial atribuído à Prefeitura de São Paulo, afetando a descrição dos imóveis nas matrículas nº 199.822 e 199.824. Requerem transporte dos registros da matrícula nº 199.824 para a nº 199.822.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em distinguir entre retificação de erro material no assento registral e modificação substancial de um negócio jurídico já perfeito e acabado.

III. Razões de Decidir

3. O Oficial de Registro de Imóveis atua como filtro de legalidade, garantindo a segurança jurídica.

4. A retificação administrativa não se aplica a erros de natureza extrarregistral que contaminam o negócio jurídico em sua origem.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A retificação administrativa não é adequada para sanar erro de objeto no negócio jurídico subjacente. 2. Alteração na substância do pactuado exige novo título ou via jurisdicional própria.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Mário Alves Bittencourt, Tatiane Rodrigues Bittencourt, Leandro Barbosa, Margarete Munerato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.

Barbosa, Viviana Amorim da Silva e João Farias Moreira contra a r. sentença de fls. 99/103, proferida pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo, que manteve o óbice registrário apresentado pelo 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, referente ao pedido de averbação de Instrumento Particular de Retificação e Ratificação.

Alegam os requerentes que, em razão de erro na numeração predial atribuído pela Prefeitura de São Paulo, houve equívoco na descrição dos imóveis constantes das matrículas n.º 199.822, 199.823 e 199.824, todas do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O erro foi posteriormente corrigido por averbações datadas de 17/09/2024, com base no Alvará de Desmembramento nº 5335-21-SP-ALV, indicando que o imóvel transacionado corresponderia, na realidade, ao objeto da matrícula nº 199.822. Diante de tal divergência, as partes, com anuência do credor fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A., celebraram instrumento de retificação e ratificação, requerendo ao Oficial o transporte dos registros (R.2 e R.3) da matrícula nº 199.824 para a matrícula nº 199.822, com cancelamento dos atos na primeira. Segundo alegado, o registro não reflete o título que lhe deu origem, pois, após a correção do erro pela Municipalidade, verificou-se que o imóvel adquirido (sito à Rua Nuno de Andrade, 48), na realidade corresponderia ao bem matriculado sob o nº 199.822.

Constou da r. sentença prolatada que a hipótese dos autos é de pedido de averbação e não registro, pois requerida a retificação de registro já efetuado, determinando-se o prosseguimento como pedido de providências. No mérito, julgou-se improcedente o pedido, mantendo-se o óbice registrário, sob o fundamento de que a modificação pretendida não encontra amparo legal. Além disso, observou-se que, para solução do impasse, devem as partes requerer o cancelamento dos registros anteriores e lavrar novo título (compra e venda ou permuta), com observância das formalidades legais e recolhimento tributário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.

Irresignados, os requerentes interpuseram recurso administrativo, sustentando que a hipótese se enquadra nas disposições das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça – Tomo II (Cap. XVI, itens 54 e 55) e do art. 213 da Lei nº 6.015/73, por se tratar de erro material na descrição do imóvel, sem alteração da vontade das partes.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 134/136).

É o relatório.

De início, cumpre esclarecer que o recurso foi corretamente denominado pelos interessados; entretanto, houve equívoco no cadastramento realizado no sistema informatizado, pois fora nominado de apelação. Tal erro material de classificação, contudo, não impede seu regular conhecimento, sendo plenamente cabível o recebimento e processamento do reclamo como recurso administrativo.

Trata-se de pedido de averbação de instrumento particular de retificação e ratificação, atinente à identificação do imóvel objeto do título firmado, para que sejam transportados os registros (R.2 e R.3) da matrícula nº 199.824 para a matrícula nº 199.822, com cancelamento dos atos na primeira, junto ao 16º Registro de Imóveis da Capital, em virtude da ocorrência de suposto erro material na identificação do número dos prédios, erro este imputado à Prefeitura de São Paulo.

A averbação foi negada tanto pelo Oficial, quanto pela MM. Juíza Corregedora Permanente, que reavaliou a qualificação registral em sede de pedido de providências.

O óbice está correto.

O cerne da insurgência reside na distinção fundamental entre a retificação de erro material no assento registral e a modificação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.

substancial de um negócio jurídico já perfeito e acabado.

A pretensão da parte recorrente, em última análise, visa à transposição de registros entre as matrículas nº 199.824 e nº 199.822, sob o argumento de que um erro na numeração predial, ocasionado pela Municipalidade, teria induzido as partes a erro quanto ao objeto do contrato.

Ora, o Oficial de Registro de Imóveis, no exercício do seu dever de qualificação, atua como um filtro de legalidade indispensável à segurança jurídica. Como bem ensina o Desembargador Ricardo Dip, a qualificação registral é o *"juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial"* (DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: RT 29, 1992, p. 39).

Este exame não se limita à forma, mas à admissibilidade do título à luz dos princípios que regem o sistema registral.

Nesse sentido, é imperativo distinguir o erro ocorrido no registro (falha na transposição de dados pelo Oficial) do erro contido no próprio título causal (vício na manifestação de vontade ou na identificação do objeto pelas partes).

No caso em tela, o Oficial de Registro agiu em estrito cumprimento do princípio da legalidade administrativa. O registro original refletiu fielmente o título apresentado. O erro alegado —a confusão entre os prédios decorrente da numeração municipal —é um erro extrarregistral, que contamina o negócio jurídico em sua origem.

A retificação administrativa prevista no artigo 213, inciso I, da Lei nº 6.015/73 (LRP) e nos itens 135 e 135.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (NSCGJ), Tomo II, é via estreita destinada exclusivamente à correção de inexatidões objetivas e erros evidentes, tais como, omissão ou erro na transposição de elementos do título e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.

erros de cálculo matemático ou de qualificação pessoal.

A situação vertente não se enquadra nessas hipóteses. Não houve falha do registrador em transcrever o título; houve, sim, uma vontade declarada sobre um objeto (Matrícula nº 199.824) que agora se pretende substituir por outro (Matrícula nº 199.822).

A pretensão dos requerentes de "transpor" registros entre matrículas distintas configura tentativa de modificação substancial do negócio jurídico. Admitir tal pleito via rerratificação administrativa violaria o Princípio da Especialidade Objetiva, que demanda a identificação minuciosa e perfeita do imóvel no fólio real (artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, da LRP), bem como do Princípio da Disponibilidade, que exige que a força do título corresponda, *"quantitativamente e qualitativamente, ao domínio adquirido, inscrito e mantido por uma certa pessoa"* (LAGO, Ivan Jacopetti do, Lei de Registros Públicos Comentada, 2ª ed., p. 705).

O sistema registral projeta a eficácia dos atos *erga omnes* e consolida a situação jurídica. A alteração do imóvel objeto do contrato após o registro é, juridicamente, uma nova disposição patrimonial. Ademais, os atos de registro são taxativos e a substituição de um bem por outro implica novo fato jurídico que exige novo título causal.

Outrossim, as Normas de Serviço desta E. Corregedoria-Geral da Justiça, Tomo II, em seu item 54 do Capítulo XVI, reforçam que erros e inexatidões materiais só podem ser corrigidos de ofício ou a requerimento desde que *"...não modificada a declaração de vontade das partes nem a substância do negócio jurídico realizado..."*.

A condição expressa na norma constitui o óbice intransponível à pretensão recursal. O transporte pretendido alteraria o objeto da compra e venda e da alienação fiduciária. Se as partes, induzidas por eventual erro da Municipalidade, transacionaram o imóvel com numeração "A" querendo o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.

imóvel com numeração "B", o remédio jurídico não é a retificação administrativa do registro hígido, mas sim a celebração de um novo negócio jurídico (como a permuta ou o distrato seguido de nova venda).

Acrescente-se, por oportuno, que a descrição do imóvel prevista no contrato de fls. 42/54 contém, para além da numeração do prédio, dado referente ao número do lote (“lote 3”), melhor especificando o objeto da contratação.

E, muito embora a numeração predial tenha sido posteriormente retificada pela Municipalidade, a referência ao número do lote não foi modificada, tudo a indicar, que, independentemente da numeração do prédio, as partes contratantes, desde o início, dispunham de subsídios para questionar a individuação do bem adquirido, antes da celebração do negócio jurídico.

Por fim, é necessário observar que a retificação administrativa não pode servir de atalho para a transmissão de propriedade imobiliária sem o devido recolhimento do Imposto de Transmissão *Inter Vivos* (ITBI). A substituição de uma matrícula por outra em contrato de compra e venda, tecnicamente, implica um novo fato gerador.

A atuação do Oficial Registrador, ao negar a averbação, protege não apenas a cadeia de continuidade registral, mas também a legalidade tributária, nos termos do artigo 289 da Lei nº 6.015/73.

Ante o exposto, evidencia-se que a negativa do Oficial Registrador foi adequada e fundamentada na legalidade administrativa. A retificação administrativa não é o instrumento adequado para sanar erro de objeto no negócio jurídico subjacente. O registro efetuado é válido e eficaz em relação ao título que lhe deu causa, e qualquer alteração na substância do que foi pactuado exige a via da autonomia privada (novo título) ou a via jurisdicional própria, garantindo-se a segurança jurídica e a higidez do fólio real.

A r. sentença de primeiro grau, portanto, deve ser

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.

integralmente mantida.

Nesses termos, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao presente recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

LETÍCIA ANTUNES TAVARES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 152F456.



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

CONCLUSÃO

Em 19 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1062989-45.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1062989-45.2025.8.26.0100 e o código 15304EA.