

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1012021-68.2022.8.26.0309

(314/2023-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REQUERIMENTO DE RETIFICAÇÃO DE AVERBAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE ERRO MATERIAL COGNOSCÍVEL NA ESFERA ADMINISTRATIVA – AVERBAÇÃO QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE VALIDADE E LEGALIDADE – VIAS ORDINÁRIAS – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso denominado apelação interposto por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS CREDITAS TEMPUS** contra a r. sentença de fls. 309/310, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca da Jundiaí, que julgou improcedente o pedido de providências para negar a retificação das averbações n.º 10, 11, 12, 13 e 14 da matrícula n.º 122.499 da mencionada serventia imobiliária.

Aduz o recorrente, em suma, que a orientação jurisprudencial é no sentido de que os FIDC's, embora não tenham personalidade jurídica, podem adquirir direitos reais para assegurar o adimplemento de suas operações de créditos, inclusive na perseguição das garantias.

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 1012021-68.2022.8.26.0309 e o código E8C4FC.

A D. Procuradoria de Justiça manifesta-se pelo não provimento do recurso (fls. 359/361).

É o que importa relatar.

Opino.

Conquanto tenha havido a 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.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-Lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso.

Fixado, assim, este ponto, passo, pois, a análise do recurso, o qual, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências em que o recorrente busca a retificação das averbações n.º 10, 11, 12, 13 e 14 da matrícula n.º 122.499 para constar que o imóvel é de sua titularidade e não da administradora CM Capital Markets Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda.

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 1012021-68.2022.8.26.0309 e o código E8C4FC.

Com efeito, o artigo 213, da Lei de Registros Públicos autoriza que o Oficial retifique o registro ou a averbação de ofício ou a requerimento do interessado nas seguintes hipóteses:

> *"a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;*
>
> *b) indicação ou atualização de confrontação;*
>
> *c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;*
>
> *d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;*
>
> *e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;*
>
> *f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;*
>
> *g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas".*

O inciso II do mencionado art. 213, por seu turno, traz hipótese de retificação administrativa a requerimento do interessado apenas no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

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 1012021-68.2022.8.26.0309 e o código E8C4FC.

A hipótese telada, contudo, não se subsume a qualquer das hipóteses indicadas no referido dispositivo legal.

Como dito, *in casu*, pretende-se a retificação das averbações n.º 10, 11, 12, 13 e 14 da matrícula n.º 122.499 para constar que o imóvel é de titularidade do recorrente e não da Administradora CM Capital Markets Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda., como constou.

Em síntese, alega o recorrente que o ato de consolidação da propriedade deve ser corrigido para constar o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Creditas Tempus como proprietário, visto que a Lei n.º 8.668/93 aplica-se à Fundos de Investimentos Imobiliários e que a Administradora não era credora fundiária, motivo pelo qual não pode figurar como proprietária do imóvel.

As averbações foram feitas à vista dos títulos que lhes deram suporte, e, portanto, guardam congruência e harmonia.

Não se trata de simples erro material cognoscível nesta esfera administrativa. Ao contrário, a pretensão envolve a titularidade dominial, não se enquadrando, pois, nas hipóteses elencadas no art. 213 da Lei n.º 6.015/73.

Relevante pontuar que da Av. 11 da matrícula telada constou referência expressa à Lei nº 8.668/1993 e à restrição trazida em seu art. 7º: *"... os direitos creditórios decorrentes da cédula de crédito imobiliário do imóvel (objeto da presente matrícula) é integrante do patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO CREDITAS TEMPUS, já qualificado, sob propriedade fiduciária da instituição administradora CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA..."*.

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 1012021-68.2022.8.26.0309 e o código E8C4FC.

Assim, diante da inexistência de erro material cognoscível administrativamente e verificando se tratarem de averbações que gozam de presunção de validade e legalidade, impõe-se eventual perseguição do questionamento pelas vias ordinárias.

É, aliás, neste sentido o que dispõe o art. 216 da Lei de Registros Públicos:

> *"Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução".*

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ser recebida a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele ser negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 28 de agosto de 2023.

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 1012021-68.2022.8.26.0309 e o código E8C4FC.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de setembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1012021-68.2022.8.26.0309

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele **nego provimento**.

São Paulo, 12 de setembro 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 1012021-68.2022.8.26.0309 e o código E8C543.