(492/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que indeferiu a retificação de registro já efetuado, visando incluir dois compradores omitidos na escritura original.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se a possibilidade de retificação do registro imobiliário para incluir compradores omitidos na escritura original, após o registro do título.

III. **Razões de Decidir**

3. A retificação do registro pressupõe erro ou omissão no registro original. Realizado o registro, a inclusão de novos adquirentes omitidos no título original não se enquadra nas hipóteses legais de retificação.

4. A retificação pretendida alteraria a declaração de vontade das partes e a substância do negócio jurídico, o que não é permitido nos termos do art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.

213 da Lei nº 6.015/73.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A retificação de registro imobiliário não pode alterar a substância do negócio jurídico. 2. A inclusão de adquirentes após o registro não é viável por meio de retificação.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 213.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1001572-91.2017.8.26.0320, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. 10/7/2017;

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1074664-83.2017.8.26.0100, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. 16/4/2019;

- CGJ/SP, Recurso Administrativo nº 1115879-92.2024.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. 4/11/2024.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por César Pellegrini contra a r. sentença de fls. 57/59, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Itararé, que indeferiu a inscrição na matrícula nº 23.328 daquela Serventia de escritura de retificação e ratificação de título anterior, por meio do qual o imóvel foi alienado.

Sustenta, em resumo, que a retificação pleiteada não ofende a Lei e está em consonância com instrumento particular anterior firmado entre os interessados; que os nomes de dois dos compradores não constaram na escritura original por equívoco; e que a escritura de retificação e ratificação foi lavrada antes do registro que pretendem corrigir. Pede, ao final, o provimento do recurso para que a averbação requerida seja realizada (fls. 60/66).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 86/87).

É o relatório.

Conforme R.3 da matrícula nº 23.328 do Registro de Imóveis e Anexos de Itararé, por escritura de compra e venda lavrada em 27 de março de 2024 e prenotada na serventia imobiliária em 6 de maio de 2024, Ésio Pellegrini Júnior e Luciana Quagliato Mader Pellegrini, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, adquiriam a propriedade do imóvel rural denominado "Sítio Anta Gorda" (fls. 39/41).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.

Em 11 de abril de 2024, ao perceberem que a escritura anterior não havia mencionado dois dos compradores do imóvel (Cesár Pellegrini e Renise Forti Lui Pellegrini, casados), os interessados providenciaram a lavratura de escritura de retificação e ratificação para incluí-los como adquirentes (fls. 18/23).

Em 25 de setembro de 2024 – quase cinco meses depois da prenotação do título que deu origem ao R.3 da matrícula nº 23.328 do Registro de Imóveis e Anexos de Itararé (fls. 40/41), os interessados solicitaram, por meio de averbação, a retificação do teor do R.3, objetivando a inclusão de Cesár Pellegrini e Renise Forti Lui Pellegrini como compradores e, consequentemente, coproprietários do imóvel.

Ou seja, após o regular registro da escritura de compra e venda (R.3 da matrícula n° 23.328 – fls. 40/41), pleiteia-se a averbação de escritura de retificação, cujo objeto é alterar a alienação anterior, de modo que, além de Ésio e Luciana, que já constam como titulares de 100% do imóvel, passem a constar como proprietários também César e Renise, ficando cada casal com 50% da propriedade.

A inscrição pretendida foi negada pelo Oficial e pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

E o óbice, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, está correto.

Como o próprio nome diz, a retificação do registro tem como pressuposto um erro ou uma omissão. Realizado o registro de acordo com a escritura de compra e venda apresentada (fls. 24/29), não há que se falar em retificação para corrigir erro na indicação dos compradores. Passados quase cinco meses do registro do título, inviável a modificação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.

de elemento essencial da avença, introduzindo-se na inscrição já realizada contratantes cuja existência sequer foi noticiada no título original.

Note-se que a pretensão do recorrente, que visa à inclusão de adquirentes do imóvel após o registro, não se enquadra em nenhuma das hipóteses em que a Lei nº 6.015/73 permite a retificação da inscrição de ofício ou a requerimento do interessado[1]. E o motivo é simples: a retificação almejada implicaria alteração da declaração de vontade das partes e da substância dos negócios jurídicos realizados, algo que não se mostra viável nos estritos limites da retificação prevista no art. 213 da Lei nº 6.015/73.

Em casos semelhantes, a Corregedoria Geral de Justiça já se manifestou no sentido da impossibilidade da retificação:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de instrumento particular com força de escritura pública - Cancelamento de registro por meio de averbação - Erro na identificação do objeto do negócio jurídico - Impossibilidade de retificação ou de cancelamento - Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1001572-91.2017.8.26.0320, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 10/7/2017).

---

[1] *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;
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;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.

"*REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Transferência de imóvel. Erro na identificação do objeto do negócio jurídico. Impossibilidade de retificação. Situação que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado. Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1074664-83.2017.8.26.0100, Rel. Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco, j. em 16/4/2019).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de instrumento particular de compra e venda com força de escritura pública - Pedido de retificação em virtude da omissão do nome de uma compradora formulado mais de seis meses depois do registro - Registro efetuado com base nos títulos apresentados à época - Situação que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 213 da Lei nº 6.015/73 - Retificação que implicaria alteração de elemento essencial do negócio - Recurso não provido*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1115879-92.2024.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 4/11/2024).

Anote-se, por fim, que o fato de a escritura de retificação ter sido lavrada antes do registro que pretendem corrigir não tem o condão de alterar o que até aqui foi afirmado.

Aliás, chega a ser intrigante o motivo que levou os interessados a prenotar a escritura omissa em 6 de maio de 2024 (fls. 39/40), se antes disso, em 11 de abril de 2024, houve a lavratura da escritura de retificação com a participação de todos os interessados (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.

18/23).

Caso ambas as escrituras fossem apresentadas de forma concomitante, o Oficial certamente efetuaria o registro de acordo com o que agora se requer (cada casal com 50% da propriedade do bem).

De forma inexplicável, todavia, mesmo com a escritura de retificação já lavrada, o título omisso foi apresentado a registro isoladamente.

Não se pode culpar, portanto, o registrador, que efetuou a inscrição nos exatos termos do título que lhe foi apresentado.

Assim, a r. sentença prolatada deve ser integralmente mantida.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência sugere o não provimento do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E1DC1.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002592-02.2024.8.26.0279

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002592-02.2024.8.26.0279 e o código 14E5F76.