

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1078876-11.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 26 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(43/2022-E)
REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação de registro – Descompasso entre a pretensão inicial e a recursal que deve ser relevado à vista de se tratar de imóvel proveniente de desdobro de lote maior – Sentença que faz referência a ambas as matrículas – Registros que correspondem às escrituras que lhes deram origem – Erros inexistentes - Nenhuma retificação pode ser determinada nesta seara administrativa - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação (fls. 166/173) interposto por **Cristiane de Oliveira Matos**, **Danilo Alves de Oliveira**, **Daniele Alves Oliveira** e **Denise de Oliveira**, contra a r. decisão (fls. 151/154) da MMª. Juíza Corregedora Permanente do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que rejeitou a pretensão de retificação da matrícula nº 388.071 (fls. 71/72) daquela Serventia.

Alegam os recorrentes (fls. 166/173), em síntese, que a sentença está equivocada ao considerar a matéria em discussão relativa à propriedade do imóvel, e não à retificação de registro, e que a escritura de compra e venda do imóvel faz referência ao instrumento

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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC962.

particular de cessão de todos os direitos e obrigações sobre o bem exclusivamente à avó dos requerentes, de quem são herdeiros, havendo, portanto, inexatidão no registro sob nº 2 da matrícula nº 185.302 (fls. 73/77), ao atribuir a propriedade do imóvel ao marido da avó das requerentes, com quem ela se casou muito tempo depois de ter adquirido o bem em referência (fls. 46).

A douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 183/185).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pela MMª. Juíza Corregedora Permanente, acerca de retificação, que se faz por averbamento.

A retificação do registro por omissão ou erro na transposição de qualquer elemento do título está prevista no art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, e pode se dar de ofício ou a requerimento do interessado.

Os requerentes são netos e herdeiros de Diodete Elias da Silva Nascimento, proprietária do imóvel, por representação dos respectivos genitores, como se vê das cópias extraídas dos autos de inventário a fls. 28/29, item III, de sorte que são legitimados à pretensão deduzida.

Na espécie, constata-se que a pretensão

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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC962.

apresentada ao Juízo de origem foi no sentido de retificação do registro de nº 01 **da matrícula nº 388.071 (fls. 71/72)**, para que nela ficasse consignado *"não só que o imóvel pertence à DIODETE ELIAS DA SILVA NASCIMENTO, assistida por seu marido MANOEL ANTONIO DO NASCIMENTO, com quem é casada pelo regime da separação obrigatória de bens, adquirido nos termos do contrato firmado em 1961 e não pelo casal em 1986"* (fls.07/08).

Em recurso, a pretensão foi alterada, vindo o recorrente a postular a retificação do registro de nº 2 junto **à matrícula de nº 185.302 (fls. 73/77),** a fim de que, para além das informações existentes, *"conste que o bem fora adquirido e pago anteriormente ao casamento, qual seja, em 1961, conforme o consignado na escritura de Compra e Venda"* (fls. 172).

A rigor, como esse não foi o pedido formulado inicialmente pelos requerentes, seria o caso de rejeição do recurso por deduzir inovação ao pedido em fase recursal.

No entanto, como toda a discussão gira em torno dos registros de escritura consignados tanto na matrícula de nº 388.071 (fls. 71/72), quanto na matrícula de nº 185.302 (fls. 73/77), já que o imóvel da matrícula 388.071 se originou da divisão do imóvel da matrícula 185.302, e porque ambas as matrículas foram consideradas na sentença, admite-se a postulação recursal.

Consta dos autos que ECASA – EMPREENDIMENTS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA cedeu e transferiu a JOÃO FRANCISCO DE ASSIS e DIODETE ELIAS DA SILVA NASCIMENTO, casada com MANOEL ANTONIO NASCIMENTO, por escritura de 03 de abril de 1986, o imóvel matriculado sob n° 185.302 junto ao 11º Oficial do Registro de Imóveis da Capital, conforme

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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC962.

Registro sob n°2 (fls. 73).

A metade ideal pertencente a João Francisco de Assis foi alienada a Aprijo Rodrigues de Andrade, o qual, por sua vez, a vendeu a Eugenia Maria Pereira, conforme os registros de nºs 6 e 8, respectivamente.

Posteriormente, conforme as averbações de nºs 10 e 11 da matrícula 185.302 (fls. 76/77), o imóvel foi desdobrado em dois lotes, dando origem às matrículas 388.070 e 388.071 (fls. 71/72), sendo esta última a que nos interessa, já que relativa ao lote que ficou registrado em nome de Diodete e Manoel. A outra metade do lote ficou pertencendo à terceira Eugenia Maria Pereira.

Inicialmente, os requerentes suscitaram que havia equívoco na matrícula 388.071, já que o registro de nº 1 fez constar que o imóvel ficou pertencendo exclusivamente a DIODETE ELIAS DA SILVA NASCIMENTO e seu marido MANOEL ANTÔNIO DO NASCIMENTO (fls. 71), mas, segundo alegam, Diodete adquiriu o imóvel quando não era casada com Manoel, de modo que houve erro ao considerar Manoel como sendo proprietário do imóvel.

Todavia, os requerentes não observaram que o referido registro (R1 da matrícula 388.071, fls. 71) se referiu à escritura de divisão lavrada em 05 de outubro de 2012, pelo 5º Tabelião de Notas da Capital, no livro 2.753, páginas 144/148, a qual está a fls. 106/111 dos autos e nela consta Eugenia Maria Pereira, assim como Diodete e seu marido Manoel, como senhores e possuidores do imóvel matriculado sob nº 185.302.

Na ocasião, não mais convindo manter a comunhão existente, o imóvel foi dividido, de modo que cada qual ficasse com parte certa e determinada, valendo transcrever a menção

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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC962.

feita a Diodete e Manoel:

"[...] aos outorgantes e reciprocamente outorgados, nomeados em 2º lugar, ***Diodete Elias da Silva Nascimento e seu marido Manoel Antônio Nascimento,*** *fica pertencendo o* ***TERRENO,*** *situado na Rua Francisco Xavier de Sales, constituído pelo lote 38-B, da quadra D, da Chácara Santana, no bairro Taparoquera, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, do Distrito, Município, Comarca e 11º Oficial de Registro de Imóveis dessa Capital [...]* " (fls. 107).

Vê-se, então, que o registro de nº 1 (R1) da matrícula 388.071 teve origem na escritura de divisão (fls. 106/111), onde expressamente constou Diodete e seu marido Manoel como proprietários do imóvel desdobrado.

Em sendo assim, o registro da escritura (R1 da matrícula 388.071, fls. 71) é fidedigno, não havendo qualquer razão para a retificação postulada de início.

Se erro existiu, já que os requerentes suscitam que Diodete adquiriu o imóvel antes do casamento com Manoel, ele seria da escritura, e não do registro.

No que se refere à pretensão de retificação do registro de nº 2 (fls. 73) da matrícula de nº 185.302, melhor sorte não socorre aos requerentes, já que o assento em apreço não contém equívoco porque dele consta apenas que, por escritura de 03 de abril de 1986, ECASA – EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, cedeu e transferiu a JOÃO FRANCISCO DE ASSIS, e DIODETE ELIAS DA SILVA NASCIMENTO, casada pelo regime de separação de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com MANOEL ANTONIO NASCIMENTO.

Essa informação é a que realmente consta da

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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC962.

escritura referida no registro em pauta. Conforme fls. 85/88, Diodete estava casada com Manoel ao tempo da lavratura da escritura de compra e venda, como se vê no seguinte trecho: *"[...] como outorgados compradores* ***JOÃO FRANCISCO DE ASSIS*** *[...] e,* ***DIODETE ELIAS DA SILVA NASCIMENTO,*** *[...] casada sob o regime da separação de bens na Vigência da Lei 655/77 [...] com* ***MANOEL ANTONIO NASCIMENTO****"* (fls. 86).

Vê-se, portanto, que o registro de nº 2 junto à matrícula n. 185.302 também é fidedigno à escritura. E mesmo que esta faça referência ao contrato particular de cessão de direitos datado de 19/09/1961, conforme item quinto (fls. 86), ainda assim o registro impugnado lhe continua fiel, porquanto apenas fez constar que eram compradores João Francisco de Assis e Diodete Elias da Silva Nascimento, casada com Manoel Antonio Nascimento, o que de fato, ao tempo da lavratura do negócio jurídico, correspondia à realidade.

Não havendo, portanto, erros nos registros impugnados de ambas as matrículas, nenhuma retificação pode ser determinada nesta seara administrativa.

Ante o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e que lhe seja **negado provimento.**

Sub censura.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2021.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC962.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça de São Paulo. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1078876-11.2021.8.26.0100

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, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual **nego provimento.**

São Paulo, 08 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 1078876-11.2021.8.26.0100 e o código AAC99E.