(374/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – TÍTULOS E REGISTROS QUE ATRIBUEM AOS INTERESSADOS BENS IMÓVEIS DE MODO INVERTIDO – PRETENSÃO DE TROCA DA TITULARIDADE DOMINIAL POR MEIO DE RETIFICAÇÃO – IMPOSSIBILIDADE – PEDIDO QUE NÃO SE ENQUADRA NAS RESTRITAS HIPÓTESES DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO PREVISTAS NO ART. 213 DA LEI Nº 6.015/73 – PRECEDENTES DESTA E. CORREGEDORIA GERAL – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por **Maurício Bispo dos Santos, Nelci Penides Ribeiro, Valter César de Souza** e **Sicely Petrona Vargas de Souza** contra a r. sentença de fls. 273/276, por meio da qual o MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo indeferiu a pretensão dos ora recorrentes de retificar as descrições dos imóveis matriculados sob nº 59.483 e 59.484 daquela Serventia.

Alegam os recorrentes, em síntese, que o caso apresentado configura erro de fácil constatação, o que permite a retificação

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 0000945-07.2024.8.26.0564 e o código 10620EF.

pleiteada (fls. 280/293).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 311/316 e 335/340).

Por meio da r. decisão de fls. 319/320, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral de Justiça.

É o relatório.

De início, conforme destacado a fls. 319/320, não se tratando de dúvida, cujo procedimento fica restrito aos atos de registro em sentido estrito, o recurso foi impropriamente denominado apelação. Isso porque se discute a possibilidade de retificação de registros anteriores, ato materializado por meio de averbação, na forma do artigo 213, § 1º, da Lei nº 6.015/73.

Todavia, cabíveis o recebimento e o processamento do reclamo como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Trata-se de pedido de retificação envolvendo as matrículas nº 59.483 e 59.484 ambas do 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo. Alegando erro, pretendem os ora recorrentes que a titularidade dominial da matrícula nº 59.483, de propriedade de Maurício Bispo dos Santos e Nelci Penides Ribeiro (fls. 30/32), seja atribuída a Valter César de Souza e Sicely Petrona Vargas de Souza e que a titularidade dominial da matrícula nº 59.484, de propriedade de Valter César de Souza e Sicely Petrona Vargas de Souza (fls. 27/29), seja atribuída a Maurício Bispo dos Santos e Nelci Penides Ribeiro.

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 0000945-07.2024.8.26.0564 e o código 10620EF.

A pretensão foi negada pelo registrador e pelo MM. Juiz Corregedor Permanente (fls. 273/276).

E o óbice está correto.

Como o próprio nome diz, a retificação do registro tem como pressuposto um erro ou uma omissão. Realizados os registros de acordo com os títulos apresentados, no caso instrumentos particulares datados de 2014 e 2015 (fls. 28 e 31), não há que se falar em retificação para corrigir erro de indicação cometido pelos próprios interessados e pelo anterior proprietário.

Note-se que a pretensão dos recorrentes – troca das descrições dos imóveis nas matrículas – não se enquadra em nenhuma das hipóteses de retificação da inscrição de ofício ou a requerimento do interessado previstas na Lei nº 6.015/73[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 idênticos ao que aqui se analisa, já se manifestou essa Corregedoria Geral de Justiça, sempre no sentido da impossibilidade da retificação:

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de instrumento*

---

[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 0000945-07.2024.8.26.0564 e o código 10620EF.

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).

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de escritura de divisão amigável – Título e registro 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) – Escritura de retificação e ratificação elaborada vinte e cinco anos depois para corrigir o equívoco – Título levado a registro trinta e quatro anos depois do ingresso registral da escritura de divisão – Ausência de erro no registro – Registro efetuado há mais de trinta anos conforme a escritura apresentada – Impossibilidade de retificação da escritura – Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação 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*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1035699-70.2016.8.26.0100, Rel. Des. Manoel de

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 0000945-07.2024.8.26.0564 e o código 10620EF.

Queiroz Pereira Calças, j. Em 11/10/2016).

"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).

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

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele negar provimento.

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 0000945-07.2024.8.26.0564 e o código 10620EF.

CONCLUSÃO

Em 21 de junho de 2024, 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 0000945-07.2024.8.26.0564

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

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 0000945-07.2024.8.26.0564 e o código 1065336.