



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.041149-8/001
Relator: Des.(a) Ramom Tácio
Relator do Acórdão: Des.(a) Ramom Tácio
Data do Julgamento: 14/11/2024
Data da Publicação: 19/11/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ESCRITURA DE RERRATIFICAÇÃO - REGISTRO - INEXISTÊNCIA DE ERRO - IMPOSSIBILIDADE - ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DO ATO - NOVO NEGÓCIO JURÍDICO - LAVRATURA DE NOVA ESCRITURA - NECESSIDADE.

- Não restando comprovada a existência de erro ou omissão na transposição da escritura pública de compra e venda para o registro do imóvel, resulta inviável a pretendida retificação do registro imobiliário, nos termos dos art. 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.041149-8/001 - COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE - APELANTE(S): INPAR - CONSTRUÇÕES & EMPREENDIMENTOS LTDA. - EPP - APELADO(A)(S): SINFRONIO FERREIRA DE SOUZA OFICIAL(A) DO CARTÓRIO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTONIO DO MONTE

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DES. RAMOM TÁCIO
RELATOR

DES. RAMOM TÁCIO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por INPAR - CONSTRUÇÕES & EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP contra sentença (doc. ordem 15) proferida nos autos do procedimento de suscitação de dúvida inaugurado pelo OFICIAL DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE, em que a Juíza de 1º grau julgou procedente a dúvida suscitada, confirmando a negativa do Oficial Registrador de promover o registro da escritura pública de rerratificação apresentada pela apelante.

A apelante, em suas razões (doc. ordem 22), sustenta que a sentença deve ser reformada, porque a rerratificação serve para corrigir erros graves, suprir ou consertar elementos substancial, necessário a eficácia do ato.

Argumenta que a escritura de rerratificação é o remédio adequado para corrigir erros judiciais e extrajudiciais, de modo que que não há, no caso, que se falar em lavratura de nova escritura.

Pede o provimento do recurso, com a reforma da sentença, a fim de julgar improcedente a dúvida suscitada, determinando o registro da escritura pública de rerratificação.

O suscitante apresentou contrarrazões (doc. ordem 27), em que pugna pelo desprovimento do recurso.

A Procuradoria-Geral de Justiça não ofereceu parecer (doc. ordem 31), entendendo não ser caso de intervenção do Ministério Público.

É o relatório.

Conheço do recurso, eis que presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Quanto ao mérito, a pretensão recursal da apelante não procede, porque não é cabível, por meio de rerratificação, a alteração registral pretendida pela parte apelante.

Dispõe os art. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, que:

"Art. 212 - Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação

jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada."

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;
(...)."

Vê-se, assim, que há expressa permissão legal para a retificação do registro imobiliário, quando constatada a omissão ou erro na transposição de qualquer elemento do título.

Entretanto, no caso dos autos, não se pode falar em erro ou omissão.

Ora, conforme histórico dos autos, têm-se que, em 17/09/2014, foi lavrada uma escritura de compra e venda, cuja forma de pagamento era um apartamento de número 1301 e o conjunto de salas do edifício Opera, que seria construído no terreno.

Posteriormente, o apelante apresentou a escritura de rerratificação, alterando a forma de pagamento, passando a constar como forma de pagamento o apartamento 1401.

Ocorre que, apesar do apelante afirmar que houve apenas alteração do condomínio em relação à unidade anteriormente designada como nº 1301 para nº 1401, não é isso que se extrai do histórico da matrícula do imóvel.

Com efeito, segundo o histórico apresentado nos autos, vê-se que a empresa INPAR e a empresa TAJ Participações e Empreendimentos realizaram uma escritura de compra e venda sobre o referido apartamento 1301, ou seja, foi celebrado um negócio jurídico com terceiro, envolvendo o imóvel dado em pagamento ao apelante, sendo, assim, necessária a celebração de um novo negócio jurídico (e, por consequência, nova escritura pública) entre a apelante e o Sr. Vilmar e a Sra. Solange.

Conclui-se, portanto, que, conforme bem asseverou o Sr. Oficial Registral, a intenção do apelante é constituir um novo negócio jurídico e não apenas rerratificar o negócio anterior, até porque, o negócio jurídico anteriormente registrado não possui qualquer erro, tendo expressado corretamente o título originário.

Nesse sentido, cite-se:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. RETIFICAÇÃO DE ESTADO CIVIL JUNTO A REGISTRO IMOBILIÁRIO. REPRODUÇÃO FIEL DO TÍTULO ORIGINÁRIO. ERRO EM ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA. NECESSIDADE NOVA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DAS PARTES. RETIFICAÇÃO POR NOVA ESCRITURA. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E NÃO PROVIDA. 1. Não merece tutela jurisdicional a pretensão no sentido de ser determinada a retificação de registro imobiliário quando o ato lavrado pelo registrador reproduz fielmente a informação constante do título a ele apresentado. 2. As escrituras públicas, como regra, não comportam retificação e, para que seja corrigido eventual erro, deve ser lavrada nova escritura pública, no âmbito extrajudicial, com a manifestação de todos os interessados. 3. Recurso de apelação conhecido e, no mérito, não provido. (TJPR - 12ª C. Cível - AC - 1595272-4 - Curitiba - Rel.: Desembargador Mário Luiz Ramidoff - Unânime - J. 15.03.2017)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. AUSÊNCIA DE PROVA DE ERRO. RETIFICAÇÃO INDEVIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Não se declara a nulidade da sentença por ausência de fundamentação quando nela foram examinadas todas as questões suscitadas pelas partes. 2. O registro imobiliário, como qualquer registro público, deve espelhar a verdade real como decorrência do princípio da fé pública. 3. A via estreita da retificação de registro imobiliário não se presta para discutir a propriedade ou direito material. 4. Não havendo prova de que o registro imobiliário questionado apresente erro, omissão, imprecisão ou não exprima a verdade, nada há para ser retificado. 5. Apelação cível conhecida e não provida, mantida a sentença que julgou improcedente a pretensão inicial, rejeitada uma preliminar. (TJMG - Apelação Cível 1.0145.11.044956-1/001, Relator(a): Des.(a) Caetano Levi Lopes, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/05/2019, publicação da súmula em 07/06/2019)

Com tais razões de decidir, nego provimento ao recurso.

Custas recursais pelos apelantes (Provimento Conjunto 93/2020, art. 161).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"