



Recurso: 0055515-59.2020.8.16.0014

Classe Processual: Apelação Cível

Assunto Principal: Erro de Procedimento

Apelante(s): • Ministério Público do Estado do Paraná

Apelado(s): • Juiz Corregedor da Comarca de Londrina

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALTERAÇÃO DO COMPRADOR APÓS O REGISTRO. ALEGAÇÃO DE QUE O IMÓVEL FOI COMPRADO POR UM DOS CÔNJUGES COM NUMERÁRIO ADVINDO DE HERANÇA. IMPOSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO. ATO JURÍDICO PERFEITO E ACABADO. DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE. RECURSO PROVIDO.

No caso dos autos, LUIZ OTÁVIO ZANETTI requereu ao 1º Ofício de Registro de Imóveis a averbação da escritura pública de rerratificação e comparecimento para o imóvel de matrícula n. 100.986, na qual consta como real adquirente do bem objeto do registro apenas LUIZ OTÁVIO ZANETTI, mediante sub-rogação de bem de herança por falecimento de sua mãe Luzia Henrique Zanetti, tornando, assim, o imóvel incomunicável com sua esposa CLAUDINEIA VERCHAN ZANETTI.

A retificação pretendida não encontra previsão no mencionado dispositivo da lei de registros públicos, pois altera elementos essenciais do negócio jurídico praticado, que, com o registro, se encontra perfeito e acabado.

Isto porque, se a escritura de compra e venda do imóvel já foi registrada, a retificação não pode recair sobre elementos essenciais, tendo em vista que a propriedade já foi transferida ao comprador e a alteração do titular do direito de propriedade altera a substância do negócio jurídico.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº. 0055515-59.2020.8.16.0014, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial do Foro Central de Londrina da Comarca da Região Metropolitana de Londrina, em que é **Apelante** Ministério Público do Estado do Paraná e **Apelado** 1º

Ofício de Registro de Imóveis de Londrina e Juiz Corregedor da Comarca de Londrina.

I – RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Suscitação de Dúvida instaurado pelo Agente Delegado do Registro de Imóveis de Londrina referente ao título prenotado sob nº 395.021, visando a retificação do registro de compra e venda para averbar que o imóvel de matrícula n.º 100986 foi comprado somente por um dos cônjuges, com numerário doado pelo seu genitor (mov. 1.1).

Após as tramitações legais, sobreveio sentença (mov. 22.1), nestes termos:

Com fundamento nestas premissas, classifico como relevante a Dúvida suscitada mas determino o registro/averbação da Escritura Pública de Rerratificação e Comparecimento lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas de Londrina no Livro 772/N, folhas 058/059, datada de 18.06.2020 na matrícula n. 100986, em cumprimento simples à regra do art. 213 da Lei n. 6015/73 (Lei de Registros Públicos).

O Ministério Público interpôs Recurso de Apelação (mov. 27.2), em cujas razões sustenta, em síntese:

a)- que não é possível a retificação do registro de compra e venda visando à averbação de que o imóvel foi comprado somente por um dos cônjuges, com numerário doado pelo seu genitor e com a imposição de cláusulas, uma vez que, já estando registrada a compra e venda, é impossível a imposição de cláusulas restritivas a favor de quem já é o titular do domínio;

b)- que a retificação pretendida pelas partes através do registro da Escritura Pública de Re-Ratificação, além de não se enquadrar em nenhuma das hipóteses previstas no art. art. 213, I e II da Lei nº 6.015/73, altera elementos essenciais do negócio jurídico praticado, que se encontra perfeito e acabado com o registro, e, ainda, apresenta potencial prejuízo ou vulneração a interesse alheio;

c)- que se a escritura já foi registrada, não se admite a retificação de dados mais substanciais, ou elemento, mesmo que essenciais.

Por tais razões, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso para o fim de julgar procedente a dúvida suscitada e reconhecendo como legítima a diligência registral nº5936/2020, e, via de consequência, indeferindo o registro/averbação da Escritura Pública de Re-Ratificação e Comparecimento lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas de Londrina no Livro 772/N, folhas 058/059, datada de 18.06.2020 na Matrícula nº 100.986.

Com vista dos autos (mov. 7.1), a d. Procuradoria-Geral de Justiça apresentou manifestação entendendo pelo conhecimento e provimento do recurso (mov. 10.1).

É a breve exposição.

II - VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO:

O recurso foi tempestivamente ofertado e preenche os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

Afirma o apelante que, uma vez registrado o título, não é possível retificar as partes essenciais, pois o negócio jurídico já se concretizou no aspecto jurídico.

Para tanto, a dúvida suscitada deve ser julgada procedente, reconhecendo como legítima a diligência registral nº 5936/2020 e, via de consequência, indeferindo o registro/averbação da Escritura Pública de Re-Ratificação e Comparecimento lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas de Londrina no Livro 772/N, folhas 058/059, datada de 18.06.2020 na Matrícula nº 100.986.

Vejamos.

No caso dos autos, LUIZ OTÁVIO ZANETTI requereu ao 1º Ofício de Registro de Imóveis a averbação da Escritura Pública de Rerratificação e Comparecimento para o imóvel de matrícula n. 100.986, na qual consta como real adquirente do bem objeto do registro apenas LUIZ OTÁVIO ZANETTI, mediante sub-rogação de bem de herança por falecimento de sua mãe Luzia Henrique Zanetti, tornando, assim, o imóvel incomunicável com sua esposa CLAUDINEIA VERCHAN ZANETTI.

A recusa do registro do imóvel ocorreu devido ao fato de que não é possível a retificação do registro de compra e venda visando à averbação de que o imóvel foi comprado somente por um dos cônjuges, com numerário doado pelo seu genitor e com a imposição de cláusulas, uma vez que, já estando registrada a compra e venda, é impossível a imposição de cláusulas restritivas a favor de quem já é o titular do domínio (mov. 1.4).

Pois bem.

Em um primeiro momento, cabe pontuar que, ao analisar a dúvida suscitada pelo Agente Delegado, nos termos da Lei nº 6.015/1973, o Poder Judiciário deve-se ater-se à análise da legalidade do ato, sem adentrar na análise de validade do documento apresentado, visto que tal procedimento detém natureza administrativa.

Sendo assim, dispõe o art. 213 da Lei de Registros Públicos:

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;

II - a requerimento do interessado, 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.

Ora, deve-se atentar que o registro público precisa atender aos princípios norteadores da veracidade e da segurança jurídica, considerando que o registro imobiliário deve espelhar a realidade, protegendo a confiança do público na autenticidade e eficácia dos registros públicos.

Deste modo, a retificação pretendida não encontra previsão no mencionado dispositivo da Lei de Registros Públicos, pois altera elementos essenciais do negócio jurídico praticado, que, com o registro, se encontra perfeito e acabado.

E isto porque, querendo a alteração da figura do comprador do imóvel para constar somente LUIZ OTÁVIO ZANETTI, excluindo a sua esposa CLAUDINEIA VERCHAN ZANETTI do direito de propriedade, mesmo com a anuência

dela, ultrapassa a esfera de simples erro material, pois implica em alteração substancial na informação contida no título, atingindo, eventualmente, terceiros alheios aos autos.

Aliado a tais argumentos, o conteúdo da 3ª Edição da Cartilha de Compra e Venda constante da coleção de cadernos publicados pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, obra de Maria do Carmo de Rezende Campos Couto, esclarece:

“12. Retificação de registro de compra e venda

A princípio, se o registro da compra e venda foi feito com base em um título (escritura ou contrato), sua retificação demanda novo título (escritura de retificação ou aditivo de retificação, no caso de contrato).

*a) **Se a escritura ainda não foi registrada, admite-se a retificação de dados mais substanciais, ou elemento, mesmo que essenciais.** Isso porque, não estando registrada, a propriedade ainda não foi transmitida aos compradores, sendo possível uma retificação mais abrangente.*

*b) **Se a escritura já foi registrada, a retificação somente pode se referir a elementos secundários,** corrigindo-se apenas erros materiais (omissão, correção de dados da descrição do imóvel ou de dados de qualificação pessoal das partes etc.), imprecisões ou lacunas, desde que não alterem a substância do negócio jurídico praticado nem seus elementos essenciais.*

(...)

Em algumas hipóteses, admite-se a retificação direta do registro quando o erro material é evidente e não há risco de dano a terceiros. O art. 213, I, da Lei no 6.015/1973 traz hipóteses nas quais é possível a retificação direta do registro, sem necessidade de ser retificada a escritura ou o contrato.

(...)

*b) **Não é possível a retificação do registro de compra e venda:** (1) para incluir mais um adquirente: somente é possível se a escritura não foi registrada. (CSMSP, Ap. Cív. 583-6/1 do CSMSP; TJSP, Ap. Cív. 1000648-47.2015.8.26.0483-DJ de 13/9/2016); (2) para alterar a pessoa do comprador, de X para Y; (3) **visando à averbação de que o imóvel foi comprado somente por um dos cônjuges, com numerário doado pelo seu genitor e com imposição de cláusulas. Já estando registrada a compra e venda, é impossível a imposição de cláusulas restritivas a favor de quem já é o titular do domínio** (Processo CG*

98.085/2009 da CGJSP). c) Retificação do preço: o preço é um elemento essencial da compra e venda e, por isso, em princípio, não é possível a sua retificação.” (Coleção Cadernos IRIB – vol. 1 – Compra e Venda, publicada pelo IRIB em 2012)

Logo, se a escritura de compra e venda do imóvel já foi registrada, a retificação não pode recair sobre elementos essenciais, tendo em vista que a propriedade já foi transferida ao comprador e a alteração do titular do direito de propriedade altera a substância do negócio jurídico.

Nestes termos, nota-se que a Escritura Pública de Compra e Venda registrada em maio de 2015 constou como adquirente do bem LUIZ OTÁVIO ZANETTI, casado com CLAUDINEIA VERCHAN ZANETTI sob o regime de comunhão parcial de bens desde 22/02/1997 (mov. 1.5), devidamente averbado na matrícula do imóvel nº 100.986, conforme mov. 1.6.

Transcorridos 05 anos desta data, o adquirente requer a Re-ratificação alegando erro, apresentando outra escritura pública de compra e venda para o fim de retirar sua esposa como adquirente do bem, alegando tratar-se de bem particular e visando a incomunicabilidade dos bens.

Porém, alterar o sujeito na escritura pública outrora registrada não configura erro apto a embasar tal averbação, visto que, o que buscam as partes é alteração do conteúdo do título e, conseqüentemente, alteração na relação jurídica ali disposta.

Isto posto, considerando as circunstâncias, não se vislumbra qualquer inobservância pelo Registrador quando do momento do registro que enseje a autorização de retificação prevista na Lei de Registros Públicos, pelo que dou provimento ao recurso para julgar procedente a Dúvida Registral suscitada pela Agente Delegada, a fim de que seja mantida a Diligência Registral n. 5936/2020.

III - DECISÃO:

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de Ministério Público do Estado do Paraná.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Dea (relator), com voto, e dele participaram Juíza Subst. 2º grau Ana Paula Kaled Accioly Rodrigues Da Costa e Juiz Subst. 2º grau Luiz Henrique Miranda.

Curitiba, 06 de agosto de 2021

Des. MARCELO GOBBO DALLA DEA

Relator