



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000325654

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040487-41.2023.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante ROGÉRIO DAVI SANCHEZ, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE OSASCO.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento à apelação, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 27 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1040487-41.2023.8.26.0405

Apelante: Rogério Davi Sanchez

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco

VOTO Nº 43.749

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que manteve a qualificação negativa ao registro de escritura pública de venda e compra de imóvel, devido à falta de cumprimento das exigências de identificação dos proprietários e alienantes, conforme princípios da especialidade subjetiva e continuidade previstos no artigo 176 da Lei 6.015/73.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a qualificação negativa do registro, baseada na falta de documentos que comprovem a identificação completa dos proprietários e alienantes, deve ser mantida.

III. Razões de Decidir

3. O princípio da legalidade estrita exige que o título atenda aos requisitos legais para registro, incluindo a correta identificação dos proprietários.

4. A exigência de apresentação de certidões de casamento e documentos pessoais é necessária para garantir a continuidade e a segurança jurídica do registro.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A qualificação negativa do título é mantida devido à falta de documentos que comprovem a identificação completa dos proprietários e alienantes. 2. A mitigação do princípio da especialidade subjetiva é possível em casos excepcionais, mas não se aplica ao presente caso.

Legislação Citada:

Lei 6.015/73, art. 176, §1º, II, item 4.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 0013045-15.2015.8.26.0562, Rel. Pereira Calças, Conselho Superior da Magistratura, j. 02.06.2016.

Cuida-se de apelação interposta por **ROGÉRIO DAVID SANCHEZ** contra a r.sentença de fls. 90/92, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, que, em procedimento de dúvida, manteve a qualificação negativa ao registro da escritura pública de venda e compra lavrada em 27/04/1981, no Livro nº 264, Folhas nº 159/162, perante o 3º Tabelião de Notas de Osasco tendo por objeto o imóvel da matrícula 8.300 da Serventia, por entender imprescindível o cumprimento das exigências referentes à identificação dos proprietários e alienantes do imóvel, necessárias para cumprimento aos princípios da especialidade subjetiva e continuidade previstos no artigo 176 da Lei 6.015/73.

A apelação busca a reforma da sentença, sustentando que o título preenche todos os requisitos formais e materiais para ingresso ao



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

fólio real, inexistindo dúvida quanto à identificação das partes, confirmada pelo Tabelião de Notas ao lavrar a escritura pública, dotada de fé pública. Sustenta o apelante que a qualificação dos proprietários alienantes consta no registro imobiliário e a incompletude da qualificação não pode ser debitada ao apelante ou obstar o registro do título, sobretudo porque, devido ao transcurso do tempo (43 anos), o cumprimento das exigências consistiria em ônus intransponível, sendo impossível localizar cada pessoa para correção de cada erro. Além disso, à época era comum a utilização do mesmo CPF entre marido e mulher e a consulta ao CNIB passou a ser obrigatória somente em 2014, de modo que a correção do registro deve ser feita “de ofício” pelo Registrador.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do apelo (fls. 124/126).

É o Relatório.

A apelação não merece provimento, mantendo-se a qualificação negativa do título.

De acordo com os autos, o apelante apresentou para registro ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco uma escritura pública de compra e venda lavrada em 27 de abril de 1.981, na qual Regina Silva de Souza, Georgina Silva Avelar, Luiza Silva Camargo, Coralia Pereira Belmiro, Walter Pinto da Costa e sua mulher Dinorah de Oliveira da Costa, Waldyr Pinto da Costa e sua mulher Anádia Silva da Costa, Wilson Pinto da Costa e sua mulher Diva Pierone da Costa, Walmir Pinto da Costa, Wanda da Silva Azevedo e seu marido Aldo Azevedo, Wilma da Costa Santos e seu marido Roberto Luiz dos Santos, Waldea da Costa Pinho e seu marido Waldir Netto de Pinho, representados pela procuradora



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Dulcinéia Pereira da Silva, alienaram o imóvel da matrícula 8.300 da Serventia a JAIR SANCHEZ e sua esposa ANTONIA LAURA DAVI SANCHEZ.

Apresentado e prenotado o título (nº 135.363), o Oficial emitiu nota de exigências com o seguinte teor:

- "1) Pela abertura da matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis verifica-se que o nome da proprietária é REGINA SILVA E SOUZA, divergindo da escritura apresentada onde consta REGINA SILVA DE SOUZA. Sendo assim, apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento atualizada** de Regina, para que seja verificado qual a grafia correta de seu nome, e para que seja feita a averbação de correção, se for o caso (item 120.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). 61.2. *"As partes serão identificadas por seus nomes corretos, não se admitindo referências dúbias, ou que não coincidam com as que constem dos registros imobiliários anteriores (p. ex: que também assina e é conhecido).."*
- 2) Apresentar o **CPF** de REGINA SILVA DE SOUZA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 3) Pela abertura da matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis verifica-se que o nome da proprietária é GEORGINA SILVA DE AVELAR, divergindo da escritura apresentada, onde consta GEORGINA SILVA AVELAR. Sendo assim, apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento atualizada** de Georgina, para que seja verificado qual a grafia correta de seu nome, e para que seja feita a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

averbação de correção, se for o caso (item 120.1, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). **Obs.:** A apresentação das Certidões de Casamento, solicitadas nos itens 1 e 3 desta nota, também se faz necessária, para verificação do estado civil de Regina e Georgina, tendo em vista que na escritura apresentada consta que as referidas vendedoras são viúvas, conforme declararam.

- 4) Apresentar o **CPF** de GEORGINA SILVA AVELAR, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 5) Apresentar no **original** ou em **cópia autenticada** a **Certidão de Casamento**, atualizada, de LUIZA SILVA CAMARGO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). **Obs.:** Caso o regime de bens adotado pelo casal, implique em comunicação patrimonial, **novas exigências podem ser feitas**.
- 6) Apresentar no **original** ou em **cópia autenticada** a **Certidão de Óbito** do **CÔNJUGE** de LUIZA SILVA CAMARGO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do artigo 246, da Lei nº 6.015/73 – Lei de Registros Públicos e item 119 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 7) Apresentar **cópia autenticada do RG** e o **CPF** do **CÔNJUGE** de LUIZA SILVA CAMARGO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Justiça do Estado de São Paulo.

- 8) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de CORALIA PEREIRA BELMIRO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). **Obs.:** Caso o regime de bens adotado pelo casal, implique em comunicação patrimonial, **novas exigências podem ser feitas**.
- 9) Apresentar no original ou em cópia autenticada a Certidão de Óbito do **CÔNJUGE** de CORALIA PEREIRA BELMIRO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do artigo 246, da Lei nº 6.015/73 - Lei de Registros Públicos e item 119 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 10) Apresentar **cópia autenticada do RG** e o **CPF** de CORALIA PEREIRA BELMIRO e de seu **CÔNJUGE**, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 11) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de WALTER PINTO DA COSTA e DINORAH DE OLIVEIRA DA COSTA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).
- 12) Apresentar o **CPF** de WALTER PINTO DA COSTA, tendo em vista que o número do CPF constante na escritura está **incompleto**, nos termos do item 61 do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

- 13) Apresentar o **CPF** de DINORAH DE OLIVEIRA DA COSTA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 14) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de WALDYR PINTO DA COSTA e ANADIA SILVA DA COSTA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).
- 15) Apresentar o **CPF** de WALDYR PINTO DA COSTA, tendo em vista que o número do CPF constante na escritura está **incompleto**, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 16) Apresentar o **CPF** de ANADIA SILVA DA COSTA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 17) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de WILSON PINTO DA COSTA e DIVA PIERONE DA COSTA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).
- 18) Apresentar o **CPF** de WILSON PINTO DA COSTA, tendo em vista que em consulta ao site da Central de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Indisponibilidades verifica-se que o número do CPF constante na escritura está **inválido**, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

- 19) Apresentar o **CPF** de DIVA PIERONE DA COSTA, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 20) Apresentar o **CPF** de WALMIR PINTO DA COSTA, tendo em vista que o número do CPF constante na escritura está **incompleto**, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 21) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de WANDA DA SILVA AZEVEDO e ALDO AZEVEDO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).
- 22) Apresentar **cópia autenticada do RG** e o **CPF** de WANDA DA SILVA AZEVEDO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 23) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de WILMA DA COSTA SANTOS e ROBERTO LUIZ DOS SANTOS, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

- 24) Apresentar **cópia autenticada do RG** e o **CPF** de WILMA DA COSTA SANTOS, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 25) Apresentar **cópia autenticada do RG** de ROBERTO LUIZ DOS SANTOS, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
- 26) Apresentar no original ou em cópia autenticada a **Certidão de Casamento**, atualizada, de WALDEA DA COSTA PINHO e WALDIR NETTO DE PINHO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis (item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo).
- 27) Apresentar **cópia autenticada do RG** e o **CPF** de WALDEA DA COSTA PINHO, para necessária averbação na matrícula 8.300 deste Registro de Imóveis, nos termos do item 61 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo."

Como se observa da leitura da nota devolutiva, foram elencadas 27 exigências, todas relacionadas ao cumprimento do princípio da especialidade subjetiva, a fim de garantir a perfeita compatibilidade entre a identificação dos proprietários constantes na matrícula 8.300 (fl. 24) e a qualificação dos alienantes do imóvel consignados na escritura pública (fls. 78/83) objeto do ato registral, fundamentada na premissa da eficácia e segurança jurídica do registro, orientada pelos princípios da continuidade e disponibilidade previstos na Lei nº 6.015/73.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Nesta ótica, não há reparo a ser feito na qualificação negativa promovida pelo Registrador.

No sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais. Assim, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que prevê o item 117, Cap. XX, das NSCGJ: *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais"*.

A exigência para apresentação da *certidão de casamento* de vários dos proprietários é de fato necessária para garantir o encadeamento subjetivo, não se tratando de formalidade infundada. A falta de tal informação impede o Oficial de realizar a devida qualificação do título apresentado, notadamente em averiguar eventual violação de comunicação do bem transmitido e da disponibilidade sobre titularidade sobre 100% do imóvel ou da fração assinalada na matrícula.

Adicionalmente, a correta qualificação dos titulares de domínio decorre do princípio da *especialidade subjetiva* e implica, de acordo com o item supracitado, a obrigatória referência ao nome, domicílio, nacionalidade, estado civil, profissão e o número de CPF ou do RG.

O Oficial, na qualificação registrária, orientou-se pela prudência, obedecendo as regras técnicas e objetivas para qualificar o título levado a registro ao exigir documentos visando complementação dos dados



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

peçoais dos titulares de domínio, já que a matrícula nº 8.300 qualifica os proprietários Regina Silva e Souza, Georgina Silva de Avelar, Luiza Silva de Camargo, Coralia Pereira Belmiro, Walter Pinto da Costa e sua mulher Dinorah de Oliveira da Costa, Waldyr Pinto da Costa e sua mulher Anadia Silva da Costa, Wilson Pinto da Costa e sua mulher Diva Pierone da Costa, Walmir Pinto da Costa, Wanda da Silva Azevedo e seu marido Aldo Azevedo, Wilma da Costa Santos e seu marido Roberto Luiz dos Santos de forma simplória.

A propósito do princípio da continuidade, ensina Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público" (Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253)

Decorre do princípio da continuidade o fato de que os dados constantes no título quanto à qualificação das partes deve ser compatível com os dados inscritos na tábua registral (matrícula), daí porque correta a exigência de aperfeiçoamento dos dados da matrícula e de apresentação dos documentos pessoais dos participantes da escritura



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

pública com o objetivo de comprovar a identificação dos alienantes e, igualmente, a própria disponibilidade decorrente da apuração do estado civil e regime de bens do casamento.

O artigo 176, §1º, II, item 4, da Lei de Registros Públicos exige a completa qualificação do proprietário no registro do imóvel, com menção do nome, domicílio e nacionalidade, em se tratando de pessoa física, do estado civil, da profissão, do número no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou no Registro Geral de Identidade ou, à falta deste, de sua filiação:

"O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (...)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

§ 17. Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

responsabilidade."

Os itens 61 e 61.1, Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça estabelecem como requisito indispensável ao registro, no caso de pessoa casada, que se comprove o regime de bens adotado:

"61. A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá ao seu nome civil completo, sem abreviaturas, nacionalidade, estado civil, profissão, residência e domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF), número do Registro Geral (RG) de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome e qualificação do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977.

61.1. Sendo o proprietário casado sob regime de bens diverso do legal, deverá ser mencionado o número do registro do pacto antenupcial no Cartório de Registro de Imóveis competente, ou o dispositivo legal impositivo do regime, bem como na hipótese de existência de escritura pública que regule o regime de bens dos companheiros na união estável."

No mesmo sentido, destaco ementa do seguinte julgado:

"Registro de Imóveis - Recusa de ingresso de carta de adjudicação - Aplicabilidade do princípio da continuidade - Imóvel registrado em nome de terceiros - modo derivado de aquisição da propriedade - Óbice ao ingresso da carta - Exigência mantida. Apresentação de certidão de casamento do detentor dos direitos de compromissário comprador - Correta qualificação do titular de direito inscrito - Especialidade subjetiva - Exigência mantida. Dúvida procedente - Apelação



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

desprovida." (TJSP; Apelação
Cível [0013045-15.2015.8.26.0562](#); Relator: Pereira
Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior da
Magistratura; Foro de Santos - 10ª. Vara Cível; Data do
Julgamento: 02/06/2016; Data de Registro: 22/06/2016)

Por outro lado, quanto à exigência para apresentação de RG e CPF, **afastado o risco de homonímia**, há que se ponderar a possibilidade de mitigação da exigência, o que já foi autorizado em precedentes deste E. Conselho Superior da Magistratura.

Ainda que a qualificação completa das partes do negócio jurídico seja, em regra, imprescindível e as normas aplicáveis sejam aquelas em vigor ao tempo da qualificação do título, admissível certa mitigação ao princípio da *especialidade subjetiva*, que não pode ser considerado um fim em si mesmo, sob pena de denegar o que pretende proteger, que é a segurança jurídica.

Este C. Conselho Superior da Magistratura tem admitido, em hipóteses excepcionais, a mitigação da *especialidade subjetiva*:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de adjudicação - Promitente vendedor falecido - CPF/MF inexistente - Exigência afastada - Impossibilidade de cumprimento pela apresentante - Princípio da segurança jurídica - Princípio da razoabilidade - Dúvida improcedente - Recurso provido." (Apelação nº [0039080-79.2011.8.26.0100](#), CSM, rel. Des. José Renato Nalini, 20/09/2012).

"(...) Assim, para não sacrificar a segurança jurídica e a publicidade, é de rigor flexibilizar, in concreto, a severidade do princípio da especialidade subjetiva, dispensado a informação sobre o número do CPF/MF de Henri Marie Octave Sannejouand, cujo número de inscrição do Registro Geral é, de mais a mais, conhecido e



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

consta da matrícula do imóvel (RG n.º 75.149 - mod. 19 - fls. 07), em sintonia com a carta de arrematação (fls. 23). A especialidade subjetiva, se, na hipótese, valorada com excessivo rigor, levará, em desprestígio da razoabilidade, até porque a exigência não pode ser satisfeita pela interessada, ao enfraquecimento do princípio da segurança jurídica, o que é um contrassenso. Com a exigência, o que se perde, confrontado com o ganho, tem maior importância, de sorte a justificar a reforma da sentença: a garantia registaria é instrumento, não finalidade em si, preordenando-se a abrigar valores cuja consistência jurídica supera o formalismo (...)"

Deve-se destacar que a *escritura* apresentada a registro foi lavrada há mais de 40 anos (1981), época em que, não raro, marido e mulher utilizavam-se do mesmo CPF.

De todo modo, persiste o óbice quanto à necessidade de apresentação das certidões de casamento, o que leva à manutenção da qualificação negativa, tal como decidido.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO à apelação.**

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica