CONCLUSÃO

Em 31 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(338/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Retificação – Recurso administrativo – Título e registro *stricto sensu* que trazem erro quanto ao estado civil dos adquirentes – Compradores que eram separados judicialmente, mas que constam como casados no regime da comunhão universal de bens – Certidão do registro civil que demonstra o verdadeiro estado civil – Desnecessidade de prévia retificação do título, pois a prova do estado civil se faz por certidão do ofício de registro civil das pessoas naturais – Título que, por outro lado, traz os dois cônjuges como compradores – Impossibilidade de aferir a real intenção de ambos, na esfera administrativa, contra a letra do negócio celebrado – Retificação que não pode ser deferida nessa parte – Parecer pelo parcial provimento do recurso, deferindo-se a retificação do estado civil, com fundamento na Lei nº 6.015/1973, arts. 212, *caput,* e 213, I, *g.*

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Regina Celi Martin Affonso Cavalari interpôs recurso administrativo, a que chamou apelação (fl. 81/93), contra a r. sentença (fl. 73/75) pela qual a MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo manteve o indeferimento de averbação de retificação da matrícula nº 77.000, daquela serventia.

Segundo a recorrente (fl. 81/93), no R. 5 da dita matrícula consta que o seu estado civil é o de casada com José Rubens Cavalari; trata-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053839-79.2021.8.26.0100 e o código 2DA41EB.

se, porém, de erro, pois ela já estava separada judicialmente desde 15 de setembro de 2006. Segundo o ofício de registro de imóveis, a retificação não seria possível enquanto não se retificasse o relativo título, e a r. sentença foi do mesmo entendimento. Isso, contudo, está equivocado. Tanto a nota devolutiva como o r. *decisum* recorrido partiram do pressuposto de que o outro figurante no título – o ex-marido – também era comprador, o que não está correto, pois havia, antes, um compromisso de compra e venda, celebrado apenas pela recorrente. Dessa forma, no instrumento particular de financiamento, o ex-marido constou somente como coobrigado pelo pagamento da dívida, mas não como adquirente. Assim, em que pese à circunstância de que em 2012 ele constou como disponente, num contrato de alienação fiduciária, fato é que a devedora principal era somente a interessada. Por tudo isso, o registro *stricto sensu* em questão está errado, e deve ser retificado, para que não mais conste que a recorrente fosse casada com José Rubens Cavalari no tempo da lavratura da inscrição. Salienta a interessada que, na partilha por dissolução da sociedade conjugal, não houve bens que partilhar, o que também mostra que não foi adquirente do imóvel da matrícula nº 77.000. Em conclusão, pede a recorrente que se reforme a r. sentença para que, retificada a inscrição, conste seu estado civil como "separada judicialmente" e José Rubens Cavalari não mais figure como proprietário.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso administrativo (fl. 105/107).

É o relatório.

Opino.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053839-79.2021.8.26.0100 e o código 2DA41EB.

2. Preliminarmente: interposto como apelação, o recurso vem sendo processado, como é correto, na forma prevista no Código Judiciário, art. 246, já que a matéria versada não diz respeito, propriamente, a um concreto registro *stricto sensu* (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 167, I, e 203, II), e sim à retificação de inscrição, o que se faz por meio de averbamento. De qualquer forma, o mero erro de nominação não prejudica em nada o recebimento e cognição do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei nº 6.015/1973, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário, art. 246, de outro).

De meritis, a inscrição que se pretende retificar é o R. 5 da matrícula nº 77.000, do 14º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, e o seu teor é o seguinte (cópia a fl. 19/20):

> *"R. 5/77.000, em 11 de dezembro de 2.012. TÍTULO. – VENDA E COMPRA. Por instrumento particular de 08 de novembro de 2012, com força de escritura pública, EMIL MARTIN GANTENBEIN [...] transmitiu à REGINA CELI MARTIN AFFONSO CAVALARI [...] e seu marido JOSE RUBENS CAVALARI [...], casados no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, [...] o imóvel desta matrícula [...]."*

Acontece, porém, que esse registro e o título que lhe subjaz (fl. 25/48; cf., particularmente, fl. 46) realmente estão imprecisos no que diz respeito ao estado civil dos adquirentes. Como se tira do relativo assento de casamento da recorrente Regina Celi Martin Affonso Cavalari (cópia a fl. 21), ela e José Rubens, casados em 4 de janeiro de 1975, separaram-se judicialmente em 15 de setembro de 2006. Portanto, ainda que o título tenha

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053839-79.2021.8.26.0100 e o código 2DA41EB.

sido transposto corretamente, fato é que a situação registral, ao fim e ao cabo, realmente está errônea. Pouco importa que no título tenha constado o regime da comunhão universal, e que isso tenha sido transposto para a matrícula: a prova de estado civil, com efeito, é feita por certidão do registro civil das pessoas naturais, e não por instrumento particular lavrado com erro pelos interessados.

Portanto, nos termos dos arts. 212, *caput,* e 213, I, *g,* é cabível a retificação do mencionado R. 5, para que conste que, na data dessa inscrição, o verdadeiro estado civil dos adquirentes era o de separados judicialmente, e não como está (comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/1977).

Por outro lado, não se pode atender o que pretende a recorrente, quando quer que, além da modificação do estado civil, também se exclua José Rubens Cavalari da condição de adquirente do imóvel. No instrumento contratual consta claramente que ambos compraram o imóvel, e o erro na qualificação do estado civil de ambos não basta para afastar a existência de transmissão em favor dos dois. Não vem ao caso o teor de outro negócio jurídico (qual seja, a "promessa de cessão de direitos e obrigações" – fl. 11/17) que a interessada tenha celebrado com relação ao mesmo imóvel, e em conexão com a avença (fl. 25/48) que, ao fim e ao cabo, acabou aportando ao registro (fl. 19/20). Pode ser que, *na via jurisdicional,* mediante o reconhecimento de algum defeito do negócio jurídico, sirva esse prévio contrato (fl. 11/17) para esclarecer a real intenção dos figurantes do negócio efetivamente inscrito (fl. 25/48). Na via administrativa, contudo, em que não se pode descer a tal espécie de exame, o prévio pacto simplesmente não se presta a provar a inexatidão do assento (= R. 5 da matrícula nº 77.000), o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053839-79.2021.8.26.0100 e o código 2DA41EB.

qual, como dito, foi lavrado em precisa conformidade com o título apresentado.

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no seu mérito, pelo parcial provimento, a fim de que se defira, apenas, a retificação do R. 5 da matrícula nº 77.000, do 14º Ofício de Registro de Imóveis, para constar que o estado civil dos adquirentes Regina Celi Martin Affonso Cavalari e José Rubens Cavalari era o de separados judicialmente.

Sub censura.

São Paulo, 30 de setembro de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053839-79.2021.8.26.0100 e o código 2DA41EB.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1053839-79.2021.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 01 de outubro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, dou-lhe parcial provimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1053839-79.2021.8.26.0100 e o código 2D9E995.