**(537/2024-E)**

**Registro de Imóveis – Pedido de retificação de registro – Instrumentos particulares de compromisso de compra e venda de imóvel não registrados celebrados por pessoas casadas – Divórcio do casal, com partilha igualitária dos imóveis compromissados, cujo preço se encontrava solvido havia anos – Escritura definitiva lavrada quando um dos compradores já havia se casado novamente – Comprador devidamente qualificado na escritura, com informação a respeito do nome de sua esposa e do regime de bens do segundo casamento – Inscrições decorrentes de pedido de unificação de matrículas em que a segunda esposa do comprador é tratada como proprietária do bem – Registro deve refletir a realidade da relação de direito material – Distinção entre a menção ao fato de o proprietário ser casado, com qualificação pessoal do cônjuge, e inserção do cônjuge como co-proprietário - Inscrições se afastam dos títulos que devem retratar – Erro de transposição que enseja retificação (art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73 – Parecer pelo provimento do recurso, para determinar a retificação.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de apelação interposta por **Kenneth Bernard Fox**

*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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

e **Alice Palulian Fox** contra a r. sentença de fls. 140/141, por meio da qual a MM. Juíza Corregedora Permanente do 2º Registro de Imóveis e Anexos de Barueri indeferiu a pretensão dos ora recorrentes de excluir Everluzia Queiroz Fox da condição de proprietária do imóvel matriculado sob nº 212.347 daquela Serventia.

Alegam os recorrentes, em síntese, que os imóveis matriculados sob os nºs 207.682 e 207.683, posteriormente unificados, foram adquiridos em 1988, enquanto Kenneth se casou com Everluzia apenas em 2014; que apenas os recorrentes (Kenneth e Alice) constavam como compradores dos imóveis; que no regime da comunhão parcial não se comunicam os bens adquiridos antes do casamento; e que a retificação encontra fundamento no art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73. Pedem, ao final, a retificação da matrícula nº 212.347 "*para que conste como únicos e exclusivos titulares do domínio Kenneth Bernard Fox, casado com Everluzia Queiroz Fox, e Alice Palulian Fox*" (fls. 159 e 144/159).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 172/174).

**É o relatório.**

Os recorrentes Kenneth Bernard Fox e Alice Palulian Fox foram casados e durante a constância do matrimônio, por meio de contratos de compromisso de compra e venda assinados em 3 de fevereiro de 1988 e não registrados, adquiriram os direitos relativos aos imóveis descritos nas matrículas n°s 207.682 e 207.683 do Registro de Imóveis de Barueri (fls. 62/66 e 67/71).

Em 22 de julho de 2011, Kenneth e Alice se divorciaram, ocasião em que os direitos sobre os imóveis mencionados foram partilhados

*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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

na proporção de 50% para cada um. A carta de sentença extraída dos autos do divórcio está acostada a fls. 31/55 e também não foi registrada nas matrículas.

Em 8 de maio de 2014, Kenneth se casou com Everluzia Queiroz Fox pelo regime da comunhão parcial de bens (fls. 72/79).

Em 20 de fevereiro de 2019, foram lavradas as escrituras definitivas relativas aos compromissos de compra e venda celebrados em 1988. Em ambas as escrituras constaram como outorgados compradores "*KENNETH BERNARD FOX, brasileiro, comerciante (...), casado pelo regime da comunhão parcial de bens em data de 8 de maio de 2.014 (...) com a Sra. EVERLUZIA QUEIROZ FOX, brasileira, comerciante (...); e, ALICE PALULIAN FOX, brasileira, divorciada (...)*" (fls. 72/73 e 80/81).

As escrituras públicas de compra e venda (fls. 72/79 e 80/87) foram registradas nas matrículas nºs 207.682 e 207.683 do Registro de Imóveis de Barueri (cf. R-3 de cada uma delas – fls. 17 e 20).

A pedido dos interessados, os imóveis foram unificados, ocasionando o encerramento das matrículas nºs 207.682 e 207.683 (cf. Av.4 de cada uma delas – fls. 17/18 e 20/21) e a abertura da matrícula nº 212.347 (cf. Av.2 – fls. 23).

A insurgência dos recorrentes se refere justamente a esses últimos atos (Av.4 das matrículas nº 207.682 e 207.683 – fls. 17/18 e 20/21 e Av.2 da matrícula 212.347 – fls. 23), em que Kenneth, Alice e Everluzia são tratados como proprietários dos imóveis. Constou em cada um deles:

"*FICA ENCERRADA a presente matrícula, em virtude da fusão do imóvel matriculado, com o imóvel objeto da matrícula nº 207.683,*

*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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

*deste Registro de Imóveis, consoante matrícula aberta nesta data sob nº 212.347, cujo ato foi autorizado pelos proprietários, 1) KENNETH BERNARD FOX, e sua mulher EVERLUZIA QUEIROZ FOX, já qualificados; e, 2) ALICE PALULIAN FOX, divorciada (...)*" (cf. Av.4 da matrícula nº 207.682 – fls. 17/18);

"*FICA ENCERRADA a presente matrícula, em virtude da fusão do imóvel matriculado, com o imóvel objeto da matrícula nº 207.682 deste Registro de Imóveis, consoante matrícula aberta nesta data sob nº 212.347, cujo ato foi autorizado pelos proprietários, 1) KENNETH BERNARD FOX e sua mulher EVERLUZIA QUEIROZ FOX, já qualificados; e, 2) ALICE PALULIAN FOX, divorciada (...)*" (cf. Av.4 da matrícula nº 207.683 – fls. 20/21)*;*

*"A presente matrícula é aberta, em virtude da fusão dos imóveis objetos das matrículas nºs 207.682 e 207.683, deste Registro de Imóveis, cujo ato foi autorizado pelos proprietários, 1) KENNETH BERNARD FOX, e sua mulher EVERLUZIA QUEIROZ FOX; e, ALICE PALULIAN FOX, divorciada (...)*" (cf. Av.2 da matrícula nº 212.347 – fls. 23).

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, os recorrentes têm razão.

Com efeito, embora os registros das escrituras de compra e venda tenham (cf. R-3 das matrículas nºs 207.682 e 207.683 – fls. 17 e 20) observado fielmente o teor dos títulos respectivos (fls. 72/79 e 80/87) – com informação clara de que os proprietários eram Kenneth e Alice e que Everluzia era apenas esposa do primeiro – o encerramento das matrículas nºs 207.682 e 207.683 (cf. Av.4 de cada uma delas – fls. 17/18 e 20/21) e a abertura da matrícula resultado da fusão das duas anteriores (cf. Av.2 da

*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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

matrícula nº 212.347 – fls. 23) trazem informação confusa e que se afasta daquilo que consta nas escrituras.

O nome de Everluzia consta nas escrituras de venda e compra simplesmente por ser casada com Kenneth quando da lavratura da escritura definitiva que deu cumprimento aos compromissos de compra e venda assinados em 1988. Trata-se de informação decorrente do estado civil de Kenneth, dado qualificativo de um dos dois compradores.

No entanto, a Av.4 da matrícula nº 207.682 (fls. 17/18), a Av.4 da matrícula nº 207.683 (fls. 20/21) e a Av.2 da matrícula nº 212.347 (fls. 23), ao se referirem a Kenneth, Alice e Everluzia como proprietários dos bens, transformam essa última, que ostenta a condição de esposa de um dos compradores, em coproprietária de imóvel cujos direitos aquisitivos estavam quitados por Kenneth e Alice e partilhados entre eles em ação de divórcio.

Em eventual divórcio de Kenneth e Everluzia, caberá ao magistrado que presidir o feito definir se esta última faz jus ao imóvel ou se, na forma do art. 1.659, I, do Código Civil, se trata de bem particular, considerando que os compromissos de compra e venda foram integralmente quitados no ano de 1988 (fls. 63/64 e 68/69) e os direitos aquisitivos respectivos foram partilhados em partes iguais, no ano de 2011, entre Kenneth e Alice. O que não se admite é que, em inscrições que se afastam das escrituras de compra e venda lavradas – pois compradores são só Kenneth e Alice (fls. 72/73 e 80/81) –, o registrador guinde Everluzia à condição de proprietrária de imóvel. Assim agindo, o registrador acaba por induzir a conclusão – equivocada, aliás – de que Everluzia tem algum direito sobre os imóveis compromissados no ano de 1988.

*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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

Houve, portanto, erro na transposição do título, vício que enseja a retificação das averbações, na forma do art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73[1]. No caso, a transposição irregular não se deu por ocasião dos registros das escrituras, mas no momento seguinte, quando encerradas as matrículas unificadas e aberta uma nova relativa a todo o terreno.

Assim, caberá ao registrador, por meio de novas averbações, retificar o teor da Av.4 da matrícula nº 207.682 (fls. 17/18), da Av.4 da matrícula nº 207.683 (fls. 20/21) e da Av.2 da matrícula nº 212.347 (fls. 23), deixando claro que os proprietários dos bens são apenas Kenneth e Alice.

É preciso entender o seguinte.

O registro é meramente instrumental e deve refletir com absoluta fidelidade situações jurídicas de direito material. Se não paira qualquer dúvida sobre a natureza própria do imóvel, adquirido antes de celebradas segundas núpcias, inaceitável que o registro imobiliário converta simples cônjuge do proprietário em comunheiro, criando aparência errônea da existência de aquestos.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso administrativo, determinando-se a retificação da Av.4 da matrícula nº 207.682 (fls. 17/18), da Av.4 da matrícula nº 207.683 (fls. 20/21) e da Av.2 da matrícula nº 212.347 (fls. 23) na forma exposta no parecer.

*Sub censura.*

São Paulo, data registrada no sistema.

[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;*

*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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1174929-83.2023.8.26.0100**

**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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 1105575.*

CONCLUSÃO

Em 29 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1174929-83.2023.8.26.0100**

**Vistos.**

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso administrativo e determino a retificação da Av.4 da matrícula nº 207.682 (fls. 17/18), da Av.4 da matrícula nº 207.683 (fls. 20/21) e da Av.2 da matrícula nº 212.347 (fls. 23), de forma a deixar claro que os proprietários dos bens são apenas os recorrentes.

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 1174929-83.2023.8.26.0100 e o código 110882E.*