(431/2025-E)

EMENTA: Registro de Imóveis. Pedido de providências visando à realização de averbação. Apelação recebida como recurso administrativo. Recurso não provido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve a negativa de averbação de que imóvel específico é bem particular de um dos cônjuges, pois recebido por herança.

II. **Questão em Discussão**

2. Além da possibilidade de se realizar a averbação, discute-se se a sub-rogação de um bem particular se dá de forma automática ou, ao contrário, se precisa de disposição expressa nesse sentido.

III. **Razões de Decidir**

3. O bem recebido por sucessão hereditária é excluído da comunhão nos casamentos sob o regime da comunhão parcial de bens (art. 1.659, I, do Código Civil).

4. A permuta pura de um bem particular por outro caracteriza sub-rogação, sem a necessidade de cláusula expressa. A natureza particular do bem permutado decorre diretamente da lei, e não da vontade das partes.

5. A averbação enunciativa buscada é incompatível com o sistema registral pátrio.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso administrativo improvido.

Tese de julgamento: 1. A permuta pura de bem particular mantém sua natureza particular. 2. A averbação pretendida não encontra amparo legal e

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.

não repercute no registro imobiliário. 3. Não cabe ao Oficial de Registro de Imóveis esclarecer, por meio de averbação, se determinado bem tem ou não natureza de aquesto.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 1.659, I; Lei nº 6.015/73, arts. 167, II, e 246.

Jurisprudência Citada:

- CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1030481-25.2015.8.26.0576, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 5/12/2016.

- CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 0003070-02.2018.8.26.0323, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 24/8/2022.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta pelo espólio de Sérgio Leitão contra a r. sentença de fls. 150/152, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de Peruíbe, que manteve a negativa do Oficial em averbar na matrícula nº 42.865 daquela serventia que o imóvel em questão é bem particular do ora recorrente.

Alega o apelante, em síntese, que o imóvel da matrícula nº 42.865 é bem particular seu, pois recebido por herança, e que ele não perdeu essa qualidade ao ser permutado por outro imóvel. Pede, ao final, a reforma da sentença, para que seja averbado na matrícula nº 42.865 que, em razão da sub-rogação, o bem nela descrito é particular e lhe pertence

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.

com exclusividade (fls. 158/163).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 190/191).

Por meio da r. decisão de fls. 193/194, o feito foi redistribuído do C. Conselho Superior da Magistratura para esta Corregedoria Geral da Justiça.

É o relatório.

De início, como já ressaltado a fls. 193/194, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo, uma vez que o ato registral buscado é de averbação.

No mais, o recurso não comporta provimento, conquanto por fundamentos diversos daqueles expostos na r. sentença.

Em maio de 2000, Sérgio Leitão, à época casado com Maria Mercedes da Silva Leitão sob o regime da comunhão parcial de bens, recebeu, por sucessão, o imóvel matriculado sob nº 10.459 do Registro de Imóveis de Itanhaém. (cf. R.6 – fls. 86).

Em 20 de novembro de 2000, Sérgio Leitão, com anuência de sua esposa, Maria Mercedes da Silva Leitão, celebrou contrato de permuta do imóvel da matrícula nº 10.459 do Registro de Imóveis de Itanhaém com Cezar Kabbach Prigenzi e Ana Maria Calaça Prigenzi, recebendo em troca o bem matriculado sob nº 10.612 na mesma serventia imobiliária (fls. 79/82). A análise da escritura pública revela que a permuta foi pura, ou seja, não houve complementação em dinheiro por nenhuma das partes (fls. 79/82).

Em 2001, a escritura de permuta foi devidamente

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.

registrada sob nº 6 na matrícula nº 10.612 (fls. 90), a qual, posteriormente, por conta de modificação de atribuição territorial, deu origem à matrícula nº 42.865 do Registro de Imóveis de Peruíbe (fls. 64).

Pretende o espólio recorrente que seja averbado na matrícula nº 42.865 que houve sub-rogação de bem particular, de modo que o bem lhe pertence com exclusividade.

O MM. Juiz Corregedor Permanente indeferiu a pretensão de averbação, forte no argumento de que, não havendo disposição expressa de que a aquisição por permuta do imóvel objeto da matrícula nº 10.612 do RI de Itanhaém – agora matrícula nº 42.865 do RI de Peruíbe – tenha ocorrido por sub-rogação, não se pode concluir que o bem é particular do recorrente (fls. 151).

No entanto, embora esta sede administrativa não seja a adequada para este tipo de análise, a prova da sub-rogação do bem particular de Sérgio Leitão por outro bem, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, prescinde de declaração expressa.

Como o casamento de Sérgio Leitão e Maria Mercedes da Silva foi celebrado sob o regime da comunhão parcial de bens, o imóvel recebido pelo primeiro por sucessão tem natureza de bem particular, excluindo-se, portanto, da comunhão.

Em seguida, se esse bem particular foi permutado por outro, sem torna em dinheiro, uma vez que a permuta foi pura (fls. 79/82), o bem recebido na troca tornou-se particular. O deslocamento da natureza particular de um bem para outro se dá de forma automática, mediante sub-rogação, não havendo necessidade de cláusula expressa nesse sentido.

O art. 1.659, I, do Código Civil trata expressamente das

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.

duas questões aqui analisadas: a) o bem recebido por sucessão é excluído da comunhão nos casamentos celebrados sob o regime da comunhão parcial; o bem que se sub-roga ao particular se torna também particular. *In verbis*:

> *Art. 1.659. Excluem-se da comunhão:*
>
> *I - os bens que cada cônjuge possuir ao casar, e os que lhe sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, e os sub-rogados em seu lugar;*

Não se discute a conveniência de que conste no título que determinado valor em dinheiro usado para aquisição de imóvel tem natureza particular (numerário recebido em herança, por exemplo). A fungibilidade que é característica do dinheiro exige essa cautela. E mesmo com disposição expressa no título e no registro, a natureza particular do bem pode ser discutida em Juízo, podendo o cônjuge que se considera prejudicado questionar se o valor era efetivamente particular.

No caso em tela, porém, está-se diante do caso mais evidente de sub-rogação: bem indiscutivelmente particular, pois o recebimento por herança está devidamente registrado na matrícula nº 10.459 (cf. R.6 – fls. 86), posteriormente permutado de forma pura por outro.

Desse modo, ao contrário do afirmado em sentença, há prova substancial de que o bem hoje matriculado sob nº 42.865 do RI de Peruíbe é particular do espólio recorrente.

Ainda assim, a averbação pleiteada não pode ser autorizada.

Em primeiro lugar, porque a inscrição pretendida não

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.

encontra amparo no art. 167, II, da Lei nº 6.015/73 nem atende aos requisitos do art. 246 do mesmo diploma legal. O último dispositivo citado é claro ao estatuir que a averbação enunciativa depende de alteração do registro ou de repercussão em direitos relativos ao imóvel. E o controle de qualificação a ser feito pelo Oficial deve ser rigoroso, sob pena de tornar a matrícula repositório de informações irrelevantes, dificultando a busca dos dados que realmente importam. No sentido de que o art. 246 da Lei nº 6.015/73 deve ser interpretado com cautela:

> "*REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação na matrícula de imóvel do teor de acórdão proferido em mandado de segurança transitado em julgado – Prenotação de título contraditório ainda pendente pela suscitação de dúvida – Título da recorrente que deve aguardar em segundo lugar na fila de precedência – Inteligência do item 39 do Capítulo XX das NSCGJ.*
>
> *Acórdão que resolve questão que não repercute de forma alguma no registro imobiliário – Declaração de nulidade de "habite-se" e de alvará de demolição, documentos que sequer são mencionados na matrícula – Inviabilidade de averbação, sob pena de transformar o fólio real em repositório de dados inúteis – Parecer pelo recebimento do reclamo como recurso administrativo e pelo seu não provimento*" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 1030481-25.2015.8.26.0576, Rel. Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, j. em 5/12/2016).
>
> "*Registro de Imóveis – Recurso administrativo – Pretensão de averbação de interposição de Agravo de Instrumento –*

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.

Art. 167, II, c.c. art. 246 da Lei de Registros Públicos – Inexistência de rol taxativo – Impossibilidade de averbação no caso telado em face da ausência de repercussão no fólio real – Recurso não provido" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 0003070-02.2018.8.26.0323, Rel. Des. Torres Garcia, j. em 24/8/2022).

Ao argumento meramente formal, soma-se motivo relacionado ao teor da inscrição pretendida. Isso porque não está entre as atribuições do Oficial de Registro de Imóveis efetuar averbação para esclarecer se determinado bem é particular ou aquesto. O registro da permuta foi feito de acordo com a escritura que instrumentalizou o negócio, de modo que não há retificação a ser efetuada.

A natureza particular do imóvel, como se viu, está documentalmente provada, devendo os interessados inventariar o bem, partilhá-lo judicial ou extrajudicialmente e apresentar o respectivo formal a registro.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência sugere o recebimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1488170.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 03 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0002624-23.2024.8.26.0441

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento**.

Int.

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 0002624-23.2024.8.26.0441 e o código 1494604.