PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1152279-08.2024.8.26.0100

(742/2024-E)

EMENTA: Direito Administrativo. Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Recurso improvido.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a negativa de averbação de aditamento a contrato de venda e compra com alienação fiduciária junto à matrícula do imóvel.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se cônjuge casado sob o regime da separação absoluta de bens deve participar do aditamento do contrato, considerando que ele consta como adquirente e devedor fiduciante no registro do imóvel.

III. **Razões de Decidir**

3. O registro do imóvel inclui o cônjuge como adquirente e devedor fiduciante, exigindo-se sua participação no aditamento para garantir a continuidade registrária.

4. A qualificação negativa do título baseia-se na necessidade de conformidade com o registro existente, que não pode ser alterado na via administrativa.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso improvido. *Tese de julgamento:* 1. A participação de todos os devedores fiduciantes é necessária em aditamentos contratuais para garantir a continuidade registrária. 2. A questão sobre a comunicação de bens no regime de separação obrigatória deve ser resolvida na via jurisdicional contenciosa.

Legislação Citada:

- Lei 6.015/73.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1152279-08.2024.8.26.0100

Jurisprudência Citada:

- Súmula 377.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **ROSECLER CRISTIANE GERHARDT e VALENTINA GRZYWACZ** em face da r.sentença de fls. 140/147, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que, em pedido de providências, manteve a negativa de averbação de instrumento particular de aditamento a contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, envolvendo o imóvel objeto da matrícula 199.223 da Serventia.

O recurso pretende a reforma do julgado, com a qualificação positiva do título, que se destina apenas a dilatar o prazo de reembolso da dívida da alienação fiduciária. Fundamenta a pretensão na alegação de que Manuel Birenbaum não figurou em nenhum momento como adquirente do imóvel da matrícula 199.223 e que o registro foi feito em erro, pois o contrato original previa apenas Valentina Grzywacz e Rosecler Cristiane Gerhardt como adquirentes e que a indicação de Manuel foi feita por exigência equivocada do cartório, pois ambos são casados sob o regime da separação absoluta de bens, conforme pacto antenupcial de 2010, de modo que não há qualquer comunicação patrimonial. A qualificação negativa do título foi feita com base em erro de registro anterior, pois a aquisição foi feita apenas por Rosecler Gerhardt, casada sob o regime da separação absoluta de bens e a ausência de impugnação à época do registro anterior não convalida o registro errado (fls. 169/184).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 196/198).

É o Relatório.

Opino.

De início, pondero que a apelação merece ser recebida como recurso administrativo, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário de São Paulo, uma vez que desafia decisão proferida no bojo de pedido de providências instaurado para tratar de averbação de ***instrumento particular de aditamento ao contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária*** junto à matrícula 199.223 do 4º Registro Imobiliário.

Apesar do erro na denominação, não há impedimento ao conhecimento do recurso.

No mérito, o recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente.

De acordo com os autos, as recorrentes apresentaram ao 4º Oficial de Registro de Imóveis requerimento para averbação do instrumento particular de aditamento ao contrato de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária, pelo qual o credor fiduciário, Banco Bradesco S/A, e as recorrentes, Rosecler Cristiane Gerhardt e Valentina Grzywacz, convencionaram aditar a alienação fiduciária registrada sob o nº 08 na matrícula 199.223 do 4º RI, para dilatar o prazo de amortização da dívida, conforme as cláusulas ali pactuadas.

O Oficial qualificou negativamente o título, de acordo com as seguintes razões e nota de exigência:

"Tem-se que conforme registro número 06 da matrícula 199.223, o imóvel consistente no Apartamento no 11º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

andar da Torre 2 (Concreta) do Subcondomínio Residencial (Galeria 90), integrante do Condomínio Santo Alberto, na rua Casa do Ator, nº 90, foi adquirido por Valentina Grzywacz, solteira, e Rosecler Cristiane Gerhardt e seu marido Manuel Grzywacz Birenbaum, os quais através do registro 08 constituíram a Alienação fiduciária para garantia do financiamento de parte do preço da compra do imóvel.

Dessa forma Manuel Grzywacz Birenbaum, na condição de comprador e devedor fiduciante, também deverá comparecer neste instrumento de aditamento"

Como se observa da referida nota de exigência, o óbice levantado pelo Oficial deve ser mantido.

Isto porque, os registros da compra e venda e da alienação fiduciária foram praticados na matrícula do imóvel constando como adquirentes e devedores Rosecler **e seu marido** Manuel Birenbaum, além de Valentina Grzywacz.

Nos termos do R.06/M.199.223, datado de 22 de janeiro de 2021, consta que o imóvel foi adquirido por Valentina Grzywacz, solteira, e Rosecler Cristiane Gerhardt e seu marido "com quem é casada em 27 de julho de 2015 pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme artigo 1.641, II, do Código Civil, Manuel Grzywacz Birenbaum" (fl. 73), os quais constituíram a alienação fiduciária ao Banco Bradesco S.A para garantia do financiamento de parte do preço da compra do imóvel.

De igual modo, o R.08/M.199.223 também constou que Valentina Grzywacz e Rosecler Cristiane Gerhardt **e seu marido** Manuel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

Grzywacz Birenbaum alienaram fiduciariamente ao Banco Bradesco o imóvel da matrícula para garantia da dívida.

A tábua registral não deixa dúvida que a titularidade dominial também foi atribuída a Manuel Birenbaum.

Adicionalmente, segundo informações do Registrador, quando prenotado o instrumento em 22 de dezembro de 2020, sob nº 594.862, foi emitida nota devolutiva exigindo o comparecimento de Manuel Grzywacz Birenbaum na qualidade de comprador e devedor fiduciante, com lastro no artigo 1.641, II do Código Civil, oportunidade em que se atendeu às exigências sem qualquer ressalva, passando ele a figurar como comprador e devedor fiduciante do imóvel.

Portanto, como observado na sentença, tratando-se de alteração contratual superveniente para dilação do prazo de amortização da dívida garantida por alienação fiduciária registrada no fólio real, para que seja possível o ato de averbação em questão, o instrumento de aditamento deve ser assinado pelo credor fiduciário e por todos os devedores fiduciantes.

Em outras palavras: o Oficial apenas exigiu que do aditamento do contrato também participasse pessoa que constou como contratante, sendo Manuel um dos participantes.

Diante do que consta na tábua registral, em que Manuel Birenbaum efetivamente consta como adquirente e proprietário do imóvel, indiferente o fato do cônjuge de Rosecler ter ou não participado financeiramente da compra do imóvel ou de que o regime de bens do casamento é o da separação total de bens, sem comunicação patrimonial, tratando-se de questão que não pode ser analisada na via estritamente administrativa de qualificação do presente título, que está limitada à análise,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

pelo Registrador, do cumprimento dos princípios registrários da Lei 6.015/73.

Assim, Manuel Grzywacz Birenbaum, na condição de comprador e devedor fiduciante, também deve comparecer no instrumento de aditamento. Afinal, o título deve estar em conformidade com o quanto inscrito no registro e, na hipótese, como Manuel Grzywacz Birenbaum não subscreveu o instrumento de aditamento, o título apresentado não atende ao princípio da continuidade registrária previsto nos artigos 195 e 237 da Lei 6.015/73.

A necessidade de cumprimento à exigência baseia-se no correto encadeamento dos atos a fim de garantir a segurança jurídica que se espera das transações envolvendo bens imóveis.

Nem se alegue que Manuel Birenbaum estava dispensado do comparecimento ao instrumento de aditamento em razão do regime de bens de separação obrigatória do casamento.

Na época da celebração do instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária em 27 de novembro de 2020, Rosecler e Manuel já eram casados, aplicando-se as regras do regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 1.639, §1º do Código Civil.

E quando apresentado para registro, referido título foi devolvido pelo Oficial com exigências, exatamente para comparecimento de Manuel Grzywacz Birenbaum no título, tendo em vista o regime da separação obrigatória de bens e a comunicação dos bens adquiridos a título oneroso, na linha do precedente estabelecido na Súmula 377 do STF.

Se questionável a qualificação anterior do Registrador quanto aos R.06 e R.08, fato é que o registro da aquisição foi feito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

constando Manuel Birenbaum como um dos adquirentes. Enquanto não cancelado, o registro produz todos os seus efeitos legais, ainda que, por outra maneira, haja prova de que o título esteja desfeito, anulado, extinto ou rescindido, nos exatos termos do artigo 252 da Lei de Registros Públicos:

> *"Art. 252 - O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido."*

Como se vê, os atos registrais nº 06 e 08 da matrícula n. 199.223 estão formalmente perfeitos e acabados, pois adstritos ao título de origem, não comportando qualquer alteração.

O R.06 foi feito com base em entendimento quanto à interpretação da Súmula 377 STF (*"no regime de separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento"*) à época do registro e, a despeito de contemporaneamente se questionar o exato alcance desta Súmula ante a vigência do atual Código Civil, a qualificação registrária neste momento não envolve a aplicabilidade da Súmula, pois, como dito, Manuel Birenbaum já consta como adquirente do imóvel.

A discordância trazida nas razões recursais haveria de ser resolvida na via jurisdicional contenciosa, especialmente em decorrência da matéria probatória quanto à efetiva e relevante participação no esforço para aquisição onerosa de determinado bem no regime da separação de bens, se o caso.

O Oficial aplicou a interpretação que então vigorava acerca do teor da Súmula 377, com respaldo no entendimento que prevalecia no Conselho Superior da Magistratura do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, como bem pontuado na sentença, na **esfera administrativa**.

No caso concreto, foram quase quatro anos de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

cumprimento do contrato de alienação fiduciária na constância do casamento. Existe séria probabilidade de direito do cônjuge ser afetado pelo aditamento do contrato, razão pela qual sua manifestação no instrumento era de rigor, para dele não alegar falta de consentimento e impossibilidade de juridicamente suportar os efeitos inerentes à inexequibilidade do contrato.

A decisão recorrida, portanto, encontra-se em consonância com os princípios do Direito Registrário, de modo que não há motivo para reforma.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11C719B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 12 de dezembro 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 1152279-08.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele **nego 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 1152279-08.2024.8.26.0100 e o código 11D6341.