(120/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Retificação de Registro Imobiliário. Divórcio que só pode ser averbado se houver prévia averbação do casamento e se existir pedido nesse sentido. Observância dos princípios da continuidade, da especialidade subjetiva e da rogação. Incomunicabilidade que demanda discussão em via própria. Presunção de comunicabilidade dos bens adquiridos na constância do casamento sob o regime da comunhão universal de bens. Parecer pelo não provimento do recurso administrativo.

I. **Caso em Exame**
1. Recurso administrativo contra sentença que indeferiu o pedido de retificação de registro da matrícula nº 339, buscando alterar o estado civil da ora recorrente de solteira para divorciada e declarar a incomunicabilidade do imóvel com o patrimônio do ex-marido.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível retificar o estado civil no registro imobiliário diretamente de solteira para divorciada, sem passar pelo estado civil de casada, e declarar a incomunicabilidade do bem adquirido durante o casamento.

III. **Razões de Decidir**
3. A escritura pública de compra e venda do imóvel, datada de 19/02/1992, qualificou a recorrente como solteira, embora estivesse casada na época. A retificação do registro só seria cabível para corrigir o estado civil e o nome da recorrente, conforme exigido pelo artigo 246, §1º, da Lei n. 6015/1973, conforme a realidade dos fatos, não sendo possível averbar o estado civil de divorciada sem antes proceder ao averbamento do estado civil de casada.
4. A presunção é de comunicabilidade dos bens adquiridos na constância do casamento sob o regime da comunhão universal, de sorte que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 127399D.

declaração de incomunicabilidade do bem imóvel demanda apreciação no âmbito do processo judicial.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: "1. A retificação do estado civil no registro imobiliário deve observar os princípios da continuidade e da especialidade subjetiva. Impossível averbar divórcio sem que haja averbamento do casamento, o que, contudo, não foi postulado. 2. A incomunicabilidade de bens adquiridos durante o casamento sob o regime da comunhão universal de bens não pode ser presumida. Questão que somente pode ser aferida na esfera judicial".

Legislação Citada:
Lei n. 6015/1973, art. 246, §1º.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação, interposto por **IZILDINHA MEDEIROS LIMA** (fls. 69/82), contra a r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP (fls. 55/57), que julgou improcedente o pedido de providências e indeferiu o pedido de retificação de registro da matrícula nº 339 daquela serventia.

A recorrente suscita que, ao adquirir o imóvel em apreço, se qualificou equivocadamente como solteira, quando, na verdade, estava separada de fato de José Agostine Filho, com quem se casou, sob o regime de comunhão universal de bens, em 17 de março de 1977. Disse que o divórcio do casal foi decretado em 17 de outubro de 1996,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 127399D.

constando, na petição inicial, que estavam separados de fato desde março de 1984, e que o imóvel foi adquirido mediante recursos próprios. Pede, então, a reforma da sentença, buscando a decretação da incomunicabilidade do bem, bem como a retificação de seu estado civil na certidão do imóvel, para constar como divorciada.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 96/97).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão, em que se busca a prática de ato de averbação.

A recorrente busca a retificação do registro da matrícula nº 339, especificamente de seu estado civil, alterando-o de solteira para separada e, posteriormente, para divorciada, o que foi obstado, conforme a nota devolutiva nº 865903 (fls. 40/41):

> "*Izildinha Medeiros Lima solicita a averbação de alteração de estado civil no registro nº 2 da matrícula 333 de solteira para separada e, posteriormente, a conversão da separação em divórcio, cuja qualificação restou negativa pelo seguinte:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 127399D.

Acontece que a aquisição se deu por escritura de 19/02/1992, ocasião em que Izildinha qualificava-se no estado civil de solteira, isto porque o seu casamento com José Agostine Filho ocorreu em 17/03/1977, portanto, à época da aquisição Izildinha ostentava o estado civil de casada, não de solteira. A certidão de casamento anota que o decreto do divórcio foi proferido em 17/10/1996 pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca (proc. nº 2087/96). Portanto, o requerimento deve ser reformulado para corretmente (sic) solicitar a averbação de retificação de estado civil (de solteiro para casada e, posteriormente, para divorciada) conforme assinala a própria certidão de casamento".

O recurso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece provimento.

Da prova documental existente, vê-se que, por ocasião da lavratura da escritura pública de venda e compra do imóvel em 19 de fevereiro de 1992 (fls. 33/34), a compradora Izildinha Medeiros Lima, ora recorrente, qualificou-se como solteira, muito embora essa não fosse a realidade, pelo que se vê pelos documentos agora apresentados.

Conforme certidão de casamento de fls. 16/17, a recorrente divorciou-se em 17/10/1996, de modo que, à época da aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 339 (19/02/1992), ostentava o estado civil de casada com José Agostine Filho.

Por outro lado, na petição inicial da ação de divórcio consensual (autos de nº 2.087/96 - fls. 20/24) constou que as partes

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 127399D.

estavam separadas de fato desde março de 1984, tendo sido proferida sentença homologatória, em que foi mencionado que "*os requerentes pediram o divórcio consensual, alegando* ***separação de fato há mais de 02 (dois) anos****. (....)"* (fls. 28).

Mas todos esses fatos não foram mencionados na escritura pública que deu origem ao registro cuja retificação se postula.

O registro realizado reflete, portanto, o que a escritura pública continha, ou seja, indica o estado civil da adquirente do imóvel, ora recorrente, de solteira.

A pretensão é de *"retificação da matrícula do imóvel, para que conste o atual estado civil da Requerente como divorciada"*, declarando-se, outrossim, a incomunicabilidade do bem imóvel com o patrimônio do seu ex-marido.

Não se vislumbra como seria possível, sem ofensa aos princípios da especialidade subjetiva e da continuidade, pudesse a interessada passar do estado civil de solteira para divorciada, sem antes passar pelo estado civil de casada.

Também não é o caso de retificar o Registro n. 2 do imóvel de matrícula nº 339 para que, desde logo, a recorrente passasse a figurar como divorciada porque ao tempo da lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel, 19/02/1992, era casada, muito embora invocasse estar separada de fato de seu marido. O divórcio somente foi decretado em 17/10/1996.

A esse respeito, a sentença foi precisa ao mencionar que a retificação do registro n. 02 da matrícula só seria cabível para corrigir o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 127399D.

estado civil e o nome da recorrente, refletindo a realidade então existente, mas, para tanto, haveria de existir rogação expressa, nos termos do exigido pelo artigo 246, §1º, da Lei n. 6015/1973.

Por fim, quanto à pretensão de ser declarada a incomunicabilidade do bem imóvel, novamente como bem decidido pela MMª Juíza Corregedora Permanente, não há como presumir a incomunicabilidade do bem imóvel porque a presunção é de comunicabilidade dos bens adquiridos na constância do casamento. Apenas pela via jurisdicional é que a questão pode vir a ser apreciada.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação 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.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 127399D.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de março de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1195413-85.2024.8.26.0100

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 1195413-85.2024.8.26.0100 e o código 1290E56.