PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003855-28.2021.8.26.0650

(63/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE ADITAMENTO E RATIFICAÇÃO DE ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA REGISTRADAS – ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL DO ADQUIRENTE E EXCLUSÃO DA ESPOSA FALECIDA DA TITULARIDADE DOS IMÓVEIS – IMPOSSIBILIDADE – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Paulo Serra Ferreira de Camargo** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos/SP, que manteve negativa de averbação de escrituras públicas lavradas em 16/09/2020 com o objetivo de aditar e ratificar escrituras públicas de compra e venda feitas em 22/08/2019, de modo a esclarecer que metade ideal dos imóveis das matrículas n. 34.179, 34.180, 34.181, 34.182 e 34.183 daquela serventia constitui bem particular, de propriedade exclusiva do interessado (prenotações n. 96.582, 96.583, 96.584, 96.585 e 96.586 – fls. 132, 179, 200, 222, 244 e 267).

A parte recorrente alega, em síntese, que adquiriu os imóveis por instrumento particular de compromisso de compra e venda

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B01B.

datado de 27/12/1978, na condição de solteira; que, em virtude dos elevados custos, escrituras públicas para transmissão dos imóveis somente foram lavradas em 22/08/2019, quando já havia se casado com Maria Benedita de Oliveira Camargo; que, apesar de não constar nas referidas escrituras de compra e venda que os imóveis haviam sido objeto de compromisso de compra e venda, a vendedora declara ter recebido integralmente o valor de R$ 0,20 (vinte centavos) por cada imóvel, o qual está de acordo com a conversão das importâncias pagas à época, há mais de quarenta anos; que os próprios filhos do primeiro casamento de sua esposa falecida declararam por escrito que os imóveis são bens particulares, o que confirma a inexistência de prejuízo; que Ana Paula é filha do casal e herdeira necessária, de modo que não importa se os bens foram adquiridos antes do casamento; que o apontamento de seu estado civil como viúva reflete a situação atual, embora fosse solteira quando da aquisição dos imóveis (fls. 115/119).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 163/165).

É o relatório.

Opina-se.

De início, é importante ressaltar que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar requerimentos e títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

No mérito, é caso de não provimento do recurso. Vejamos os motivos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B01B.

A certidão de casamento de fl. 106 comprova que Paulo Serra Ferreira de Camargo e Maria Benedita de Oliveira Camargo se casaram em 25/02/1982 pelo regime da comunhão parcial de bens.

Por sua vez, em 22/08/2019, o recorrente, casado com Maria Benedita, e sua irmã, Maria José Ferreira de Camargo, adquiriram de Mahil – Imóveis LTDA os imóveis das matrículas n. 34.179, 34.180, 34.181, 34.182 e 34.183 do Registro de Imóveis de Valinhos/SP, mediante escrituras de venda e compra lavradas pelo 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP (fls. 11/14, 27/29, 40/42, 55/57 e 69/71).

As escrituras de venda e compra foram registradas nas respectivas matrículas em 12/09/2019 (R.2 – fls. 186/187, 208/209, 230/231, 252/253 e 275/276).

Verifica-se, ainda, que Maria Benedita de Oliveira Camargo faleceu em 23/06/2020, deixando bens e três filhos: Catia Maria, Alexandre e Ana Paula (fls. 100/101).

Após o falecimento de Maria Benedita, Paulo, no estado civil de viúvo, Maria José e Mahil – Imóveis LTDA firmaram cinco escrituras de aditamento e ratificação a fim de esclarecer que as escrituras de venda e compra foram lavradas em cumprimento de instrumento particular de compromisso de venda e compra celebrado e quitado em 27/12/1978, quando o recorrente era solteiro e, portanto, único proprietário da metade ideal dos imóveis (escrituras lavradas em 16/09/2020 pelo 7º Tabelião de Notas de Campinas/SP – fls. 09/10, 25/26, 44/45, 53/54 e 67/68).

Dessa forma, a parte recorrente pretende, com os títulos retificatórios prenotados, excluir a esposa falecida da titularidade.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B01B.

No entanto, não há como reconhecer que os bens são particulares porque supostamente adquiridos antes do casamento, já que as condições de tais aquisições não são claras.

Com efeito, além de Maria Benedita não ter participado das escrituras de aditamento e ratificação, já que falecida, nem seus sucessores, não há menção do suposto instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado em 27/12/1978 nas escrituras públicas de venda e compra registradas (fls. 11/14, 27/29, 40/42, 55/57 e 69/71).

Ademais, referido instrumento particular de compromisso de venda e compra não foi registrado na matrícula dos imóveis nem apresentado aos autos.

Ainda que a parte recorrente sustente que cada imóvel foi adquirido pelo valor de R$ 0,20 (vinte centavos), o qual é coerente com a conversão das importâncias pagas em 27/12/1978, não houve apresentação de comprovantes de quitação do preço.

Verifica-se, também, que os filhos do primeiro matrimônio de Maria Benedita, Alexandre e Catia Maria, declararam que, quando do casamento com sua mãe, Paulo já era proprietário dos lotes 1, 2, 3, 4 e 5 da quadra A, no Jardim Maracanã, juntamente com sua irmã (fls. 72/73, 74/75).

A declaração da filha comum do casal, Ana Paula, porém, não foi apresentada conjuntamente com o título, mas apenas após a prolação da sentença julgando a dúvida (fl. 154), de modo que não pode ser considerada.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B01B.

Como se sabe, não é possível, no curso de dúvida ou de pedido de providências, alterar o título apresentado visando atendimento de exigência formulada (itens 39.5.1 e 39.7, Cap. XX, das NSCGJ).

Neste contexto, em que não há manifestação de anuência de todos os sucessores de Maria Benedita nem documentação suficiente atestando efetiva aquisição e pagamento do preço antes do casamento, a negativa de ingresso se sustenta.

Vale ressaltar que efetiva transmissão do direito real de propriedade somente se deu com o registro das escrituras originais (artigo 1.245 do Código Civil), as quais foram lavradas quando a parte já estava casada.

Assim, como o casamento ocorreu pelo regime da comunhão parcial de bens, há que se presumir comunicação por força do artigo 1.658 do Código Civil.

Em outros termos, a alteração pretendida modifica vontade manifestada em título já registrado sem que tenha havido participação de todos os contratantes envolvidos no título elaborado em retificação, com implicação em direito real consolidado.

Observe-se, por outro lado, que retificação é possível pela via extrajudicial, mas desde que haja manifestação do espólio de Maria Benedita (ou de seus sucessores, na falta de espólio) ou, ainda, pela via judicial (inventário).

Note-se, por fim, que, diferentemente do presente caso, na hipótese tratada no Parecer n. 18/2024-E, de lavra desta Juíza Assessora da Corregedoria, com aprovação pelo Corregedor Geral da Justiça, Des. Francisco Loureiro (processo de autos n.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B01B.

1015822-02.2023.8.26.0068), constou da escritura pública de venda e compra que o recorrente havia firmado compromisso de compra e venda e quitado integralmente o preço ajustado em data anterior à do casamento, sendo que sua ex-mulher reconheceu, em instrumento público e particular, que se tratava de bem exclusivo dele:

> "*PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - AQUISIÇÃO DO BEM COM RECURSOS PRÓPRIOS E QUANDO O ADQUIRENTE ERA SOLTEIRO - ESCRITURAÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO E REGISTRO QUANDO CASADO - SEPARAÇÃO POSTERIOR - BEM PARTICULAR - ANUÊNCIA DO EX-CÔNJUGE - DESNECESSÁRIA RETIFICAÇÃO DO TÍTULO AQUISITIVO - RECURSO PROVIDO*".

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso, com observação de que possível retificação do título original pela via extrajudicial, mas desde que haja manifestação de vontade de todas as partes envolvidas, ou pela via judicial.

Sub censura.

São Paulo, 30 de janeiro de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B01B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 01 de fevereiro de 2024, 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 1003855-28.2021.8.26.0650

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento ao recurso**, com observação.

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 1003855-28.2021.8.26.0650 e o código F5B667.