(527/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IMPROVIMENTO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que negou pedido de retificação do registro do formal de partilha dos imóveis identificados. O recorrente alega incorreção no registro, que atribuiu 60% de cada imóvel a cada herdeiro, contrariando a vontade expressa dos interessados, que teriam formalizado, nos autos do inventário e arrolamento, a permuta de frações ideais dos imóveis.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a retificação do registro do formal de partilha sem a apresentação de novo título ou contrato entre os herdeiros, conforme autoriza o artigo 2.015 do Código Civil.

III. **Razões de Decidir**

3. O recurso administrativo é a via adequada para desafiar a sentença, conforme artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. O registro foi realizado de acordo com o título apresentado, respeitando os princípios da continuidade e disponibilidade. A retificação pretendida extrapola os limites do título judicial e a permuta noticiada não atende aos pressupostos, formais e tributários, para ingresso ao fólio real.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A retificação de registro de partilha exige novo título formalizado. 2. O registro deve respeitar os princípios da continuidade e disponibilidade.

Legislação Citada:

- Código Civil, arts. 104, 215, 533, 481, 1.228, 1.647, 2.015.
- Lei dos Registros Públicos, arts. 172, 196, 225, 227, 228, 236, 237.

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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 150CE75.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por [redacted] em face da r. sentença de fls. 387/388, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Guaçu que, em pedido de providências, negou requerimento para retificação/correção do registro do formal de partilha dos imóveis identificados nas matrículas [redacted] a [redacted] da Serventia, decorrentes do falecimento de [redacted] e [redacted] titulares de domínio dos imóveis.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que o registro da partilha foi feito incorretamente, atribuindo a cada herdeiro a fração ideal de 60% de cada um dos imóveis deixados, desprezando a vontade expressa dos interessados, maiores e capazes, que realizaram negócios jurídicos pelo mesmo instrumento, homologada judicialmente, decisão que deve ser preservada. Destaca ser desnecessário novo título ou contrato entre os herdeiros para concretizar registralmente a vontade das partes, como autoriza o artigo 2.015 do Código Civil (fls. 393/397).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 409/413).

É o Relatório.

Passo a opinar.

De início, destaca-se que o presente expediente não diz respeito a procedimento de dúvida, por não envolver ato de registro estrito senso, mas a requerimento para correção de registro levado a efeito em momento anterior.

Por isso mesmo, não é a apelação, mas sim o recurso administrativo, a via adequada para desafiar a sentença proferida, nos termos no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, como já definido no

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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 150CE75.

parecer de fls. 376/379, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, no recurso anteriormente interposto pelo recorrente.

O erro na denominação, entretanto, não impede o conhecimento do mérito recursal.

E quanto ao mérito, correta a negativa de retificação do registro apresentada pelo Registrador, razão para o improvimento do recurso.

De acordo com os autos, o recorrente apresentou ao Oficial de Registro requerimento para retificação/correção do registro levado a cabo quanto ao formal de partilha extraído do processo de inventário judicial nº [redacted] da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu, dos bens deixados por [redacted] e [redacted] datado de 02/05/2017, que deu origem ao R.11 das matrículas [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]7 e [redacted] da Serventia (fls. 287/323).

O recorrente pretende a retificação do registro a fim de corresponder ao "registro das permutas de partes ideais que cada herdeiro possui, para fim de extinção da comunhão que existe nos imóveis", exigindo o Registrador que fosse apresentado título próprio para esse fim, com atribuição dos valores de cada parte ideal permutada, acompanhada do recolhimento do imposto devido, em atenção aos princípios da continuidade e disponibilidade.

O Oficial de Registro de Imóveis prestou informações a respeito do expediente às fls. 282/284, sintetizadas nos seguintes termos:

> O recorrente apresentou requerimento na serventia para correção do registro do Formal de Partilha, feito em 02/05/2017, nas matrículas nºs [redacted] a [redacted] deste Oficial de Registro de Imóveis.
>
> O referido requerimento foi prenotado sob nº [redacted]
>
> O Recorrente pretende questionar título que foi registrado nesta Serventia em 02/05/2017, pelo Protocolo [redacted] de 25/04/2017, referente ao Formal de Partilha dos bens deixados por [redacted] e [redacted] processo [redacted] da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Guaçu.
>
> O registro foi feito exatamente de acordo com o título apresentado. Não houve qualquer erro ou omissão por parte desta Serventia por ocasião do registro do Formal de Partilha. Os imóveis das Transcrições [redacted] à [redacted], [redacted] à [redacted], que deram origem às Matrículas [redacted] a [redacted] eram de propriedade de [redacted]

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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 150CE75.

casado com [redacted]

Conforme consta do próprio Formal de Partilha objeto de questionamento, extraído do Processo nº [redacted] – ordem nº [redacted] dos bens deixados pelos falecimentos de [redacted] e de [redacted] os espólios em questão possuíam um total de 60% nos imóveis matriculados sob nºs [redacted] à [redacted]

O registro do título foi feito aos 02 de maio de 2017, sob nº 11, nas referidas matrículas, de acordo com a partilha de folhas 109/119, homologada por sentença datada de 15/03/2007, contante das fls.163, isto é, foram partilhados o total de 60% dos imóveis constantes do título, conforme acordado pelos herdeiros e, portanto, nada tendo a ser corrigido.

Ao final dos pagamentos foram incluídas transações efetuadas, entre os herdeiros, das partes ideais que cada um recebeu nos imóveis por ocasião do falecimento de [redacted] que extrapolam o monte mor dos "de cujus", exigindo, assim, um título novo para abrigar as transações havidas.

Assim, ressaltamos que essas transações extrapolavam os bens transmitidos pela sucessão de [redacted] e de [redacted] sendo que em atenção ao princípio da cindibilidade do título e o da legalidade, e para que não houvesse prejuízo as partes, foram registrados apenas os pagamentos das partes ideais de 60% transmitidas pelos "de cujus", que estavam corretas e que constavam dos pagamentos homologados pela r. sentença.

A transação posterior não poderia ter ingresso no registro de imóveis sem título próprio, pois se tratava de uma nova transação, pendente de formalização em título próprio, conforme prevê o artigo 104 e 215 do Código Civil. Assim, por ser novo negócio jurídico, que poderia ser formalizado por permuta de partes ideais, para extinção do condomínio nos imóveis ou venda e compra, conforme artigos 533 e 481 e seguintes do Código Civil, exigiria o comparecimento de todos os herdeiros, bem como seus cônjuges, uma vez que a maioria são casados pelo regime da comunhão universal de bens e, por esse motivo, suas esposas tornaram-se também proprietárias das partes ideais, e o herdeiro [redacted] casado pelo regime da comunhão parcial de bens, só poderia transmitir sua parte ideal assistido de sua esposa conforme determina o artigo 1.647 do Código Civil, com declaração expressa da vontade de cada um em fazer essa transação, bem como a determinação do preço, declarações fiscais e etc.

Assim, foi incluído indevidamente nos pagamentos do formal de partilha, transações estranhas aos bens deixados pelos Espólios e que eram objeto de partilha, e essas transações exigiriam novos registros, para se manter a continuidade dos registros.

Tanto o título, quanto o registro, foram feitos respeitando o "Princípio da Disponibilidade Registrária," que tem por finalidade controlar o conteúdo e a qualidade dos direitos transmitidos. Visa respeitar o brocado jurídico que afirma o seguinte: "Ninguém pode transferir mais direitos do

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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 150CE75.

que os constituídos pelo registro imobiliário", compreendendo as disponibilidades física (área disponível do imóvel) e a jurídica (a vincular o ato de disposição a situação jurídica do imóvel e da pessoa), previsto nos arts. 172, 196, 225, 227, 228, 236, 237, da Lei dos Registros Públicos, bem como no art. 1.228, do CC.

Assim, não se pode transferir 100% de um imóvel em que os transmitentes possuem apenas 60%.

Não há amparo na pretensão recursal.

Analisando-se os documentos apresentados, extrai-se que o Espólio de [redacted] possuía 50% do imóvel e o Espólio de [redacted] possuía 10% dos imóveis partilhados. Assim, o que realmente foi transmitido por herança foi a parte ideal de apenas 60% dos imóveis e assim foi feito o registro do formal de partilha, de acordo com os valores atribuídos para fins de transmissão "causa mortis".

A permuta dentro da partilha é, na verdade, uma forma de partilha desigual ou de cessão de direitos hereditários recíproca e pode ser contemplada na elaboração do plano de partilha, com a assinatura e aceitação expressa de todos os herdeiros e cônjuges e recolhimento do imposto devido (ITCMD ou ITBI), se o caso.

Ainda que remotamente se possa cogitar da aceitação do próprio plano de partilha judicial como meio a viabilizar negócios jurídicos de permutas entre os herdeiros, dispensando-se título próprio, o plano de partilha apontado nos autos não atende aos pressupostos necessários, conforme bem destacado pelo Registrador.

O plano de partilha deveria ter identificado específica e claramente a atribuição dos valores de cada parte ideal permutada e respectivo preço, acompanhada do recolhimento do imposto devido, bem ainda respeitar as frações ideais que cada um recebeu nos imóveis por ocasião do falecimento de [redacted] obedecendo aos princípios da continuidade e disponibilidade, o que de fato não se vê do plano de partilha de fls. 67/77.

Além disso, a suposta permuta não teria sido subscrita por todos os cônjuges, como exige o art. 1.647 do Código Civil.

Sendo assim, por entender o Oficial que as transações entre os herdeiros extrapolavam os bens transmitidos pela sucessão de [redacted]

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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 150CE75.

[redacted] e de [redacted] para que não houvesse desrespeito aos princípios registrais, correto o registro apenas dos pagamentos das partes ideais de 60% transmitidas pelos "de cujus".

Daí o improvimento do recurso.

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
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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 150CE75.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de dezembro de 2025, 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 1005634-09.2021.8.26.0362

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 1005634-09.2021.8.26.0362 e o código 151A2B4.