(99/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. BEM PARTICULAR, ADQUIRIDO E QUITADO ANTES DO CASAMENTO. PARECER PELO PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

1. Trata-se de recurso administrativo interposto contra decisão que negou a retificação de registro de imóvel, pretendida pela parte sob o fundamento de que o bem é de sua propriedade exclusiva, já que adquirido e quitado antes do casamento. Escritura que não traz, porém, tal ressalva.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se é possível a retificação do registro imobiliário para constar que o imóvel é bem particular do recorrente, pois adquirido antes do casamento.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 213, I, "g", da Lei de Registros Públicos permite a retificação de registro mediante comprovação documental de erro.

4. Documentos demonstram que o imóvel foi

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

adquirido e o preço solvido antes do casamento, o que justifica a retificação, notadamente para refletir a verdade dos fatos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A retificação de registro imobiliário é autorizada quando comprovado erro por documento oficial. 2. A prova de aquisição de imóvel antes do casamento, com quitação integral, permite a averbação de que se trata de bem particular".

Legislação e Jurisprudência citadas:

Lei n. 8.935/1994, art. 28; Lei de Registros Públicos, arts. 1º e 213, I, "g".

Recurso Administrativo n. 1015822-02.2023.8.26.0068, Parecer n. 18/2024-E, Des. Francisco Loureiro, São Paulo, j. 22.01.2024.

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Pablo Ragazzi Pirani** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Campos do Jordão/SP, que manteve negativa de pedido para averbação de que o imóvel da matrícula n. 28.648 não seria da propriedade de sua ex-esposa (prenotação n. 98.786).

A parte recorrente alega, em preliminar, cerceamento de defesa (falta de análise da impugnação e das provas produzidas), motivo pelo qual deve ser anulada. No mérito, sustenta que adquiriu a propriedade do imóvel juntamente com seus dois irmãos em 2001, quando ainda era solteira (fls. 95/111); que o preço foi integralmente quitado em 2002 (fls. 112/113); que se casou com Caroline Pittigliani Farhat em 25 de agosto de 2006 (fls. 114/122); que a escritura de venda e compra somente pôde ser lavrada em 23 de agosto de 2013, com observação clara de quem foram os compradores e menção ao compromisso celebrado em 2001 (fls. 91/94); que houve registro na matrícula em 03 de setembro de 2013 (fls. 160/162); que o imóvel é, assim, incomunicável, o que vem declarando à Receita Federal desde sua aquisição; que possível, em consequência, a averbação de que se trata de sua propriedade exclusiva (fls. 242/257).

Por força da decisão de fls. 283/284, o feito foi distribuído a esta Corregedoria Geral da Justiça, com determinação para regularização da representação processual, o que foi atendido (fls. 290/291).

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

A Procuradoria de Justiça, intimada, não se manifestou (fl. 288).

É o relatório.

De início, é importante observar que, nos moldes do já ressaltado pela decisão de fls. 283/284, como o ato buscado é de averbação (retificação de registro imobiliário), a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo.

Há que se observar, ainda, que a sentença proferida às fls. 234/239 não é inválida na medida em que acolheu expressamente a tese do Oficial, mantendo a negativa da retificação pretendida de forma fundamentada.

No mérito, sabe-se que o Registrador, titular ou interino, 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.

O recurso, porém, comporta provimento.

Vejamos os motivos.

Não se desconhece que, em nosso sistema de direito, efetiva transmissão do direito real de propriedade somente se dá com o registro (artigo 1.245 do Código Civil).

Por consequência, ainda que contrato de aquisição de imóvel tenha sido celebrado e o preço solvido anteriormente, a alteração do estado civil do adquirente por ocasião do registro pode ter efeitos jurídicos.

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

Por outro lado, o artigo 213, I, "g", da Lei de Registros Públicos, autoriza que o Oficial retifique registro ou averbação a requerimento do interessado nos casos de "*inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas*".

No caso concreto, o registro e o título que deu suporte a ele são perfeitamente harmônicos e congruentes: a escritura pública de fls. 91/94 indica os adquirentes sem fazer qualquer ressalva quanto a se tratar de bem particular, o que foi devidamente retratado no R-2 da matrícula n. 28.648 (fls. 160/162).

Contudo, ambos trazem informação equivocada, prontamente aferível por documento oficial, a qual deve, por isso mesmo, ser corrigida, sobretudo em proteção do interesse público e da segurança jurídica dos registros.

Note-se que não se trata de mero elemento volitivo inserido no título por livre manifestação das partes.

O estado civil dos contratantes, como visto, é dado objetivo essencial ao aperfeiçoamento da especialidade subjetiva por indicar situação jurídica relevante, que não se altera pela simples indicação equivocada no título.

O único efeito da indicação equivocada é conduzir a erro eventual interessado no registro.

Por esse motivo, a lei autoriza retificação até mesmo de ofício pelo Oficial, bastando comprovação do equívoco por documentos

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

oficiais e isso independentemente da participação dos contratantes envolvidos, que deverão se socorrer da via judicial adequada caso julguem necessário.

Os documentos produzidos nos autos comprovam que a parte recorrente adquiriu o imóvel com seus irmãos em 2001, quando ainda era solteira (fls. 95/111), solvendo todo o preço devido em 2002 (fls. 112/113).

A escritura pública definitiva somente pôde ser lavrada em 23 de agosto de 2013, a qual faz referência expressa ao compromisso de venda e compra celebrado em 2001 (fls. 51/54, 91/94). Nesta oportunidade, a parte já estava casada com Caroline Pittigliani Farhat (fls. 55/56) e, por isso mesmo, foi assim identificada.

Como referido no início, a qualificação da escritura feita pelo Oficial foi correta, com registro da propriedade em nome dos adquirentes Marco Aurélio e Pablo e de suas esposas na medida em que não houve ressalva quanto a se tratar de bem particular, adquirido antes do casamento (fls. 160/162 – R-2/28.648).

Ainda assim, como devidamente evidenciado que a parte recorrente adquiriu o bem na condição de solteira, com quitação muitos anos antes de seu casamento (fls. 30/46 e 47/50), não resta dúvida de que retificação é possível, a qual permitirá que o registro imobiliário retrate a verdade dos fatos.

Lembre-se o disposto no artigo 1.661 do Código Civil: "*são incomunicáveis os bens cuja aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento.* Entende-se por "causa" a operação econômica realizada pelas partes. Se o compromisso e o preço são inequivocamente anteriores ao

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

casamento, o imóvel é particular, ainda que a escritura e o registro sejam posteriores.

Esta conclusão se reforça pelos documentos de fls. 114/121 e 122, os quais atestam que Pablo e Caroline se divorciaram consensualmente em julho de 2014, oportunidade em que reconheceram expressamente serem coproprietários de apenas um único imóvel, o qual não se confunde com o ora em análise (matrícula n. 80.066 – fl. 119).

Conclusão esta que também se apoia em precedente desta E. Corregedoria Geral da Justiça:

> "*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*" (Recurso Administrativo n. 1015822-02.2023.8.26.0068; Parecer n. 18/2024-E, de lavra desta Juíza Assessora da Corregedoria, com aprovação por Vossa Excelência em 22 de janeiro de 2024).

Não bastasse isso, há fundamento adicional a autorizar o acolhimento do pedido, o qual está na importância de o registro público retratar a verdade real, notadamente porque destinado a servir como instrumento de autenticidade, segurança e eficácia de atos e negócios

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

jurídicos (artigo 1º da Lei de Registros Públicos):

> "*Em virtude do princípio da legitimidade ou da presunção de veracidade, o Registro deve refletir a verdade não só no que se refere ao titular do direito registrado, mas também quanto à natureza e ao conteúdo deste direito. Assim, qualquer inexatidão do assento deve ser retificada a fim de que reflita perfeitamente a realidade*" (Luiz Guilherme Loureiro observa; Registros Públicos - Teoria e Prática; 2ª edição, Editora Método; p. 663).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e de que a ele seja **dado provimento**, autorizando-se a averbação de que se trata de bem particular do recorrente.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271075.

CONCLUSÃO

Em 17 de março 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 1000202-97.2023.8.26.0116

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e **dou provimento** a ele, de modo a autorizar a averbação de que se trata de bem particular do recorrente.

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 1000202-97.2023.8.26.0116 e o código 1271868.