(486/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO – OFENSA À ESFERA PATRIMONIAL DE QUEM NÃO PARTICIPOU DO ATO – SOCIEDADE EMPRESÁRIA EXTINTA E IMÓVEL DADO EM PAGAMENTO DAS QUOTAS SOCIAIS AO SÓCIO QUE ERA CASADO NO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS – ÓBICE MANTIDO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de apelação interposta por Pepa Gittela Scharf Ebel, José Michel Ebel, Eliane Suzana Ebel e Ruth Edite Ebel contra a r. decisão proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que manteve a negativa de ingresso no álbum imobiliário da escritura pública de retificação e ratificação referente ao imóvel objeto da matrícula nº 83.105 da referida serventia extrajudicial (fls. 132/135).

Em suas razões, os recorrentes, em síntese, sustentaram que não há qualquer óbice ao ingresso do título no álbum imobiliário, uma vez que o imóvel integrava o patrimônio da sócia Eliane antes de ter contraído núpcias (não se comunicou, portanto). Além disso, com a extinção da sociedade empresária JPE Participações Ltda., os bens que tinham sido dados para a integralização do capital social foram

remanejados e serviram para pagamento da herança (fls. 141/151).

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

Opino.

De início, saliente-se que se cuida de pedido de providências e de recurso inominado, uma vez que a inscrição colimada é averbação. De qualquer forma, o erro de nominação não prejudica em nada o processamento do recurso, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, de resto idêntico para essa espécie e para a apelação (artigo 202 da Lei nº 6.015/1973; artigo 1003, § 5º, do Código de Processo Civil; e artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo).

O ingresso no ofício imobiliário da escritura pública de retificação e ratificação celebrada por JPE Participações Ltda., Eliane Suzana Ebel Wolbring, Ruth Edite Ebel e José Michel Ebel referente ao imóvel objeto da matrícula nº 83.105 foi obstado pelas seguintes razões (fls. 102/103):

> *"A escritura lavrada em 16 de abril de 2013 devidamente registrada em 28 de maio de 2013 na matrícula nº 83.105 tratou de negócio jurídico perfeito e acabado com seu ingresso no fólio real.*
>
> *Ademais, as pessoas que integralizaram o imóvel a sociedade foram Jacques Roger Ebel e sua mulher Pepa Gittela Scharf Ebel, pois estes eram os únicos proprietários do imóvel em questão à época da transmissão do bem para a empresa, e não na forma como narrada na escritura ora apresentada.*
>
> *Ao que parece fazer crer, a finalidade da presente escritura consiste em fazer este imóvel passar a ser de propriedade exclusiva de Eliane Suzana Ebel Wolbring, Ruth Edite Ebel, excluindo assim os seus*

respectivos cônjuges da propriedade deste bem, e de José Michel Ebel, na época da dação, divorciado, o que somente poderá ser feito mediante partilha de bens, seja decorrente da dissolução do matrimônio ou de eventual alteração de regime, ou ainda através de decisão judicial transitada em julgado proferida na esfera jurisdicional adequada".

E razão deve ser dada ao Registrador, que remanesceu chancelada pela MM. Juíza Corregedora Permanente.

Analisada a matrícula nº 83.105 (fls. 79/82), verifica-se que Jacques Roger Ebel e sua mulher Pepa Gittela Scharf Ebel, casados no regime da comunhão universal de bens, transmitiram o imóvel a título de conferência de bens para integralização do capital social a JPE Participações Ltda. (R.02). Posteriormente, JPE Participações Ltda. transmitiu o imóvel por dação em pagamento a Eliane Suzana Ebel Wolbring casada no regime da comunhão parcial de bens com Thomas Michael Wolbring, Ruth Edite Ebel casada no regime da comunhão parcial de bens com Jorge Azevedo de Castro e José Michel Ebel, divorciado, na proporção de uma terça parte (1/3) para cada um deles, em decorrência do distrato social datado de 01 de julho de 2011, registrado sob nº 277.638/11-2, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP (R.03).

Por sua vez, de acordo com a escritura pública de retificação e ratificação apresentada a registro (fls. 109/112) da qual participaram JPE Participações Ltda., Eliane Suzana Ebel Wolbring, divorciada, Ruth Edite Ebel casada no regime da comunhão parcial de bens com Jorge Azevedo de Castro, e José Michel Ebel casado no regime da separação total de bens com Roberta Bastos Shimizu, o imóvel objeto da matrícula nº 83.105, com o distrato social da JPE Participações Ltda., retornou aos proprietários originais, tendo sido partilhado entre Eliane

Suzana Ebel Wolbring, Ruth Edite Ebel e José Michel Ebel, na proporção de uma terça parte (1/3) para cada um deles.

Delineado esse cenário, a despeito do argumento de que o imóvel jamais integrou o patrimônio do então casal (Eliane e Thomas), não é o que se vê dos atos de transmissão inscritos na matrícula imobiliária, os quais apontam a seguinte cadeia dominial: Jacques Roger Ebel e Pepa Gittela Scharf Ebel, casados no regime da comunhão universal de bens (R.01), JPE Participações Ltda. (R.02) e Eliane Suzana Ebel Wolbring casada no regime da comunhão parcial de bens com Thomas Michael Wolbring, Ruth Edite Ebel casada no regime da comunhão parcial de bens com Jorge Azevedo de Castro e José Michel Ebel, divorciado (R.03).

Vale anotar que, com a extinção da sociedade, os sócios receberam em pagamento de suas quotas sociais, dentre outros, o imóvel em questão e, a tal tempo, a sócia Eliane era casada no regime da comunhão parcial de bens, que pressupõe a comunicação dos bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso (fls. 62/65).

Logo, permitir o ingresso do título tal como está atingiria a esfera patrimonial de outro sem que tivesse participado do ato, de modo que não há mesmo como ser autorizado o seu acesso ao cadastro predial.

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

Sub censura.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

CONCLUSÃO

Em 14 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1038536-54.2023.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, ao qual nego provimento.

Publique-se.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica