CONCLUSÃO

Em 23 de março de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(227/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação – Imóvel adquirido de forma onerosa pela recorrente, à época casada em regime de comunhão parcial de bens – Posterior parcelamento do imóvel e pendência de indisponibilidade sobre o patrimônio do marido – Pedido de averbação para que conste, agora, que a aquisição original do imóvel estaria excluída da comunhão – Escritura pública de aditamento do negócio jurídico primitivo – Indisponibilidade que impede a mutação patrimonial pretendida – Parecer pelo não provimento do recurso administrativo.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Cuida-se de procedimento administrativo ("pedido de providências") instaurado no interesse de Karen Yoshie Saito Hayata pelo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BC095A.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ibiúna.

Segundo o termo inicial (fl. 01/04), em 2011 a interessada Karen Yoshie Saito Hayata, casada em regime de comunhão universal de bens com Luciano Hiromitsu Hayata, adquiriu, por compra e venda, o imóvel da matrícula n. 183, daquele cartório. Em 2014 esse imóvel foi parcelado em dez lotes (fl. 40), dos quais foram alienados quatro. Sobre os seis restantes pende, desde 2017 e 2018, indisponibilidade decretada na esfera administrativa, em desfavor do cônjuge Luciano, a quem os imóveis se comunicaram por força do regime de bens no matrimônio com Karen. Em 2019, foi apresentado ao ofício de registro de imóveis uma escritura pública de aditamento, acompanhada de ata retificadora, constando que o imóvel da matrícula n. 183 havia sido adquirido com recursos doados pelo pai da proprietária Karen, de modo que constituiria bem particular dela e não se haveria comunicado com o patrimônio de seu marido Luciano. Entendeu o Oficial que, não obstante o teor desses atos, ocorreu a comunicação dos bens entre os cônjuges, e que não se havia de admitir retificação ou aditamento que alterassem, como pretendido, uma parte essencial de negócio jurídico já inscrito, razões pelas quais os títulos apresentados não podiam ser dados a registro.

Está na r. sentença (fl. 259/263) que em 2014 a interessada Karen Yoshie Saito Hayata e o seu marido Luciano Haromitsu Hayata procederam ao parcelamento do imóvel em questão (matrícula n. 183) em dez lotes. Alguns desses lotes foram alienados, e os demais permaneceram em poder da interessada e seu marido. Em julho de 2019, apresentou-se a registro uma escritura pública, com o intuito de esclarecer que o bem cabia exclusivamente a Karen, que o teria adquirido mediante recursos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BC095A.

doados por seu pai. Consta, ademais, que em 2017 e 2018 foram emanadas ordens de indisponibilidade contra o cônjuge Luciano. De tudo se tira – assim conclui o r. *decisum* – que o imóvel em questão foi adquirido onerosamente (ainda que mediante recursos doados pelo pai de Karen) e está indisponível, de maneira que não se pode falar em bens exclusivos e realmente não tem lugar o averbamento pretendido.

Em seu recurso administrativo (fl. 270/290), a interessada Karen Yoshie Saito Hayata alega que seu pedido de averbação visa ao saneamento de vício constante do registro, uma vez que o imóvel da matrícula n. 183 foi adquirido somente com os recursos que lhe doara seu pai, mas, em razão da confiança entre os cônjuges e de erros na lavratura dos instrumentos, não constou, naquele tempo, que o verdadeiro intuito da recorrente era ver o numerário sub-rogado no imóvel, e para isso é que agora se fizeram os atos notariais em discussão, mediante os quais se quer retificar esse erro material e adequar os fatos e o direito à realidade registral. Aduz que a pendência de indisponibilidade não impede o averbamento da sub-rogação, pois esta tem eficácia anterior à daquela constrição e, de qualquer forma, a regra do inciso II do art. 1.659 do Código Civil permite fazer prevalecer a manifestação de vontade expressa pelos cônjuges, mesmo que posterior às inscrições registrais, como indicam precedentes (Conselho Superior da Magistratura – CSM, Apelações Cíveis – AC n. 96.913-0/4 e 1038270-77.2017.8.26.0100; Superior Tribunal de Justiça – STJ, Recurso Especial – REsp n. 1.324.222). Insiste em que nunca houve comunicação desse imóvel entre o seu patrimônio e o de seu cônjuge (Cód. Civil, art. 1.659, I), o que foi desconsiderado pelo juízo *a quo,* a despeito das provas trazidas, o que significa negar a força probante da escritura pública (Cód. de Proc. Civil,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BC095A.

art. 405). Menciona o decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça nos Processo n. 2011/95456 e o que consta no item 121 e 2.1 (*sic*) das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, e conclui que, não se buscando alterar a substância do negócio, mas apenas corrigir um equívoco, a averbação pretendida é possível, como ficou decidido pelo CSM na AC 1.132.901-47.2016.8.26.0100.

A DD. Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 325/327).

O recurso chegou, de início, ao egrégio Conselho Superior da Magistratura, mas foi redistribuído para esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 329/330). A recorrente apresentou memorial (fl. 338/345).

É o relatório.

Opino.

2. Como se vê no R. 54 da matrícula n. 183 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Ibiúna (fl. 33/34), o título aquisitivo outorgado em favor da recorrente Karen Yoshie Saito Hayata − uma compra e venda celebrada em 21 de março de 2011 (fl. 05/08) − foi corretamente registrado em 11 de abril de 2011 (fl. 33), e o domínio assim transmitido comunicou-se ao seu marido Luciano Haromitsu Hayata *ipso iure*, por força do regime de bens adotado no matrimônio (Cód. Civil, art. 1.658). Esta é a situação jurídica, perfeita e acabada, que resulta do título e da sua inscrição (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, 29), e que se reproduziu nas matrículas que vieram depois do parcelamento da gleba original (fl. 40 e 41/58).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BC095A.

Ora, a indisponibilidade que atinge o marido Luciano (fl. 43, 46, 49, 52, 54 e 58) impede que se faça a averbação pretendida com o ingresso do título em discussão (fl. 59/64), pois a constrição, enquanto lhe pesar sobre o patrimônio, vedará qualquer alteração dominial que afaste dele a titularidade sobre os bens e prejudique a finalidade da providência.

Não se nega que a possibilidade, em tese, de retificação do título e, com isto, de retificação do registro, nos casos em que um erro na instrumentação do negócio jurídico (*e. g.,* por falta de menção a alguma das circunstâncias do Cód. Civil, art. 1.659, I e II) tenha levado a uma inverdade da inscrição e de seus efeitos (*e. g.,* levando a considerar-se como aquesto o que efetivamente não se comunicara).

É o que diz, entre outros (CSMSP, Apel. Cív. n. 96.913-0/4 e Apel. Cív. 1038270-77.2017.8.26.0100), o seguinte julgado, *verbis:*

> "REGISTRO DE IMÓVEIS - Pedido de retificação do registro no qual constou tratar-se de aquisição de imóvel comum ao casal, dado o regime da comunhão parcial - Inobservância pelo registrador da expressa e taxativa declaração dos cônjuges, constante do título, de que se tratava de bem adquirido com capital exclusivo de um deles - Circunstância que afasta a comunicação e leva à hipótese de bem particular - Registro que não pode se divorciar da manifestação da vontade do casal aposta no título - Não caracterizada ofensa às regras legais para referido regime de bens do casamento - Dado provimento ao recurso." (CGJSP, Processo n. 95.456/2011, Des. Maurício Vidigal, j. 10.11.2011)

Entretanto, para que assim se procedesse, seria necessário, como dito, a superação da indisponibilidade, do que, até agora, não existe notícia. Note-se que não favorece a interessada a alegação de que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BC095A.

indisponibilidade passou a recair depois da data do negócio jurídico aquisitivo. É verdade que, admitida a retificação, a aquisição será atingida desde a origem, a fim de esclarecer-se que, *ab initio* (= desde 2011), a única adquirente foi a interessada Karen (e não Karen e seu marido Luciano). Contudo, *perante terceiros,* por força do que expressamente dispõe o art. 252 da Lei de Registros Públicos, essa ratificação só produzirá efeitos a partir da data em que for averbada − e entre esses terceiros estão, justamente, aqueles que possam ser beneficiados pela constrição sobre os bens de Luciano. Isto é: a indisponibilidade prevalece sobre o título que agora se quer dar a averbar, de modo que, como afirmado, essa averbação não é possível − e não há razão para modificar-se a r. sentença, que manteve a recusa do Ofício de Registro de Imóveis.

3. Pelo exposto, o parecer que respeitosamente ofereço ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 13 de julho de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BC095A.

CONCLUSÃO

Em 15 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento, mantendo-se a sentença como lançada.

São Paulo, 15 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002137-39.2019.8.26.0238 e o código 2BB7C1B.