CONCLUSÃO

Em 16 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 236/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação – Pedido de providências – Recurso administrativo – Carta de sentença – Decreto de divórcio que não dispôs nada acerca de partilha – Mera declaração de inexistência de bens que não esclarece nada sobre o destino da fração ideal sobre a qual os cônjuges mantinham mancomunhão – Falta de provas documentais sobre outras circunstâncias (como união estável e intenção dos adquirentes) que pudessem interferir no registro, como hoje se encontra – Parecer pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento, mantida a r. sentença.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Maurício Dias Santana (nome correto a fl. 08) interpôs recurso administrativo, a que chamou apelação (fl. 98/108), contra a r. sentença (fl. 82/85 e 95/96) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que manteve a recusa (fl. 48/49 e 55/56) de retificação (fl. 01, 06 e 107) da matrícula n. 33.127, daquele cartório (fl. 09/11 e 67 – prenotação 341.990; título formal copiado a fl. 12/44).

Segundo a r. sentença (fl. 82/85 e 95/96), o R. 4 da matrícula 33.127 está em conformidade com a compra e venda que lhe

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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

deu causa, ou seja, a escritura pública copiada a fl. 71/75, e não pode ser dada a registro a partilha decretada em ação de divórcio consensual, ora apresentada pelo interessado a fl. 12/44. Segundo o dito R. 4, em 23 de março de 2006 Maurício Santana Dias, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Polina Vasiliev, adquiriu 80% do domínio do imóvel em questão, ao lado de Silvana Moreli Vicente, que adquiriu os restantes 20%. Daí decorreu que, por ocasião do divórcio entre Maurício e Polina (ocorrido em 12 de setembro de 2006), esta última era meeira, pois nesse regime de bens no matrimônio os bens adquiridos a título oneroso se comunicam entre os cônjuges. Logo, não havendo nenhuma ressalva acerca de separação de fato, nem existindo reconhecimento de que se trate de bem particular adquirido exclusivamente por Maurício, a inscrição rogada, se fosse lavrada, feriria o princípio da continuidade, por atribuir-lhe a fração ideal de 80% com exclusividade, sem ato de disposição advindo de Polina. Ademais, no título apresentado, a bem ver, não consta a partilha da fração de 80%, a qual, portanto, ainda está sob o domínio do interessado Maurício e da ex-mulher Polina. Finalmente, neste contexto não há como cogitar a averbação de casamento entre Maurício e Silvana, e a solução dos problemas concernentes à eventual separação de fato entre eles e à alegada união estável dele com Silvana, que, pelo alegado, teria precedido o matrimônio de ambos. Por tudo isso, conclui o r. *decisum* que não se pode atender a pretensão do interessado, e que devem ser mantidos os óbices levantados pelo ofício de registro de imóveis.

O apelante afirma que, na época da compra e venda do imóvel, ele estava separado de fato de Polina e, mais que isso, já convivia em união estável com Silvana. Porém, essas informações não constaram da escritura pública. Diante disso, o apelante apresentou carta de sentença

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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

tirada da ação de divórcio, para retificar tais erros e fazer constar, no registro, a separação de fato de Polina, a união estável com Silvana e, agora, o casamento com esta. Contudo, o ofício de registro de imóveis entendeu que a carta de sentença não esclarecia que o bem fosse exclusivo de Maurício, mas esse esclarecimento é desnecessário, porque consta declaração do casal dando conta disso, e anos se passaram sem que houvesse impugnação contra a partilha por parte de Polina, que mora no estrangeiro e que não é razoável tornar a chamar apenas para fazer-se declarar que não possui bens por partilhar. Aduz que pode provar estar em união de fato com Silvana desde antes da aquisição do imóvel. Acrescenta que a escritura pública ou o registro não são requisitos indispensáveis para a existência da união estável, a qual, estando caracterizada para período anterior ao da compra e venda, comprova que não houve esforço comum entre o apelante e Polina e faz inócua a exigência posta pelo ofício de registro de imóveis. Logo, não são impeditivos do registro *stricto sensu* os fatos de não constar da carta de sentença que 80% do imóvel cabia exclusivamente ao apelante e de não existir comprovação da união estável por escritura pública. Diz que se deve levar em conta que o apelante e Silvana têm duas filhas menores, que serão prejudicadas se os óbices forem mantidos, e salienta que não faz sentido supor que Silvana se dispusesse a adquirir o imóvel, se o apelante efetivamente não estivesse separado de fato ao tempo da aquisição. Por tudo isso, pede provimento à apelação.

A DD. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 129/133).

É o relatório.

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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

Opino.

2. Como está na r. decisão monocrática proferida a fl. 138/139, saliente-se que nestes autos se cuida de processo administrativo comum ("pedido de providências") e de recurso administrativo, uma vez que a pretensão do interessado (fl. 01, 06 e 107) implica averbação, e não registro em sentido estrito (cf. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 198, 203, II, e 296). De qualquer forma, os erros de nominação não prejudicam em nada a marcha do procedimento e o processamento do recurso administrativo, pois foi respeitado o prazo legal para interposição, aliás idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei dos Registros Públicos, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário de São Paulo, art. 246, de outro).

In medias res, a r. sentença tem de ser mantida, em que pese às razões expostas no recurso administrativo.

É consabido (e mencione-se a esse respeito, em favor da brevidade, apenas o art. 172 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) que quaisquer mutações no registro de imóveis dependem de uma causa jurídica: isso é mais claro, certamente, no caso dos títulos exigidos para os registros *stricto sensu* (art. 167, I), mas não deixa de ser verdade para as aberturas de matrícula (art. 167, *caput*) e para as averbações (arts. 167, II, e 246), as quais, por consequência do princípio da legalidade, também só se podem fazer se e quando houver suficiente razão de direito.

Sendo assim, é forçoso concluir que o recorrente não tem direito a promover retificação do registro, mediante a partilha que alega, porque realmente lhe falta título para tanto.

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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

De um lado, o R. 4 da matrícula 33.127, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, tem o seguinte teor (fl. 11):

> "R. 4/33.127 *venda e compra* Em 17 de abril de 2006 – Prot. 191.610 (04/04/06) Pela escritura de 23 de março de 2006, lavrada pelo 14º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro nº 2.537, página nº 163, a proprietária WATANABE SAITO, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Jamaris, nº 947, já qualificada, transmitiu por venda feita a: 1) MAURÍCIO SANTANA DIAS, brasileiro, professor universitário, RG 37.038.978-5/SSP/SP, CPF 513.134.305-44, casado aos 30/03/2002, sob o regime da comunhão parcial de bens, com POLINA VASILIEV, russa, professora de línguas, RNE V-373351-F/SE/DPMAF, CPF 229.320.248-84; e 2) SILVANA MORELI VICENTE, brasileira, solteira, maior, professora, RG 29.152.914-8/SSP-SP, CPF 265.720.758-85, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Girassol, nº 488, apartamento nº 21, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R$ 150.000,00, na proporção de 80% do imóvel ao adquirente nomeado sob nº 1 e 20% do imóvel à adquirente nomeada sob nº 2. Valor atribuído pela PMSP: R$ 148.705,93."

Essa inscrição está em conformidade com o título que lhe deu causa, como se verifica a fl. 71 e 73:

> "[...] outorgados compradores: 1º) MAURÍCIO SANTANA DIAS [...], casado em 30 de março de 2002, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 como POLINA VASILIEV [...] e 2º) SILVANA MORELI VICENTE [...]".

> "[...] VENDE, COMO DE FATO VENDIDO TEM, na proporção de

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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

> 80% (oitenta por cento) para Maurício Santana Dias e sua mulher Polina Vasiliev e 20% (vinte por cento) para Silvana Moreli Vicente, o imóvel descrito [...]".

De outro lado, o título formal apresentado (fl. 12/44) não traz nada que, partindo desse R. 4 (que, repita-se, está regular segundo o título que lhe é subjacente), possa levar a alguma modificação registral. Vê-se na petição inicial do processo (fl. 14/15) e na relativa decisão homologatória (fl. 25/26) que foi decretado o divórcio do apelante Maurício e de Polina: isso é certo e não se discute. Para além disso, todavia, não se proveu nada, e nada se disse acerca do destino do imóvel, de modo que, como fizeram notar tanto o ofício de registro de imóveis (fl. 48/49 e 55/56), como a r. sentença recorrida (fl. 82/85 e 95/96), não existe avença ou decisão que exclua, entre Maurício e Polina, a comunicação da quota-parte de 80%, adquirida a título oneroso: afinal, a petição inicial não esclarece o destino dessa quota-parte (fl. 15), e tampouco a sentença homologatória declarou que ela coubesse exclusivamente ao varão (fl. 26/27).

Fique esclarecido que a mera declaração de inexistência de bens adquiridos na constância do matrimônio, como está no início do processo de divórcio (fl. 15), não tem nenhuma eficácia agora, no registro de imóveis, porque não se esclarece, com isso, o destino dado a quota-parte referida pelo R. 4 da matrícula 33.127.

Se tal não bastasse, é preciso ainda considerar que tampouco se encontra, na carta de sentença (fl. 12/44), algum título que permita concluir, do ponto de vista registral (frise-se), que Maurício e Silvana já mantivessem união estável ao tempo da aquisição do imóvel.

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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

Essa circunstância só teria ingresso no registro de imóveis se e quando estivesse demonstrada documentalmente (Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, Capítulo XX, itens 9, *a,* 11; 9, *b,* 1, 5 e 14; 61.1; 78, *d*; 83; 83.1; e 307), mas tal demonstração não há: o apelante, a esse respeito, limitou-se a trazer indícios e argumentos, o que, entretanto, não basta para justificar alteração no registro de imóveis, o qual, torne-se a dizer, é essencialmente documentário (Lei n. 6.015/1973, art. 221) e não pode proceder por deduções.

3. Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento.

Sub censura.

São Paulo, 15 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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF1CDA.

Recurso Administrativo nº 1071398-83.2020.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 21 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 para, no mérito, negar-lhe provimento.

São Paulo, 21 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 1071398-83.2020.8.26.0100 e o código 2BF0E43.