(720/2024-E)

Ementa: DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO. RETIFICAÇÃO DE MATRÍCULA IMOBILIÁRIA PARA ALTERAÇÃO DA TITULARIDADE. PENHORA E INDISPONIBILIDADE AVERBADAS. NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DO JUÍZO PARA LEVANTAMENTO DAS ORDENS. INDEFERIMENTO MANTIDO.

I. Caso em exame

Trata-se de recurso administrativo interposto contra a sentença que negou pedido de retificação de matrícula visando a exclusão do nome de um dos titulares como proprietário do imóvel, ao fundamento de que a aquisição foi feita exclusivamente por sua esposa, com recursos próprios e casados sob o regime da separação de bens.

O recorrente sustenta que o erro na matrícula foi comprovado e que a escritura de compra e venda já havia sido retificada para refletir o regime correto de bens do casamento.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso.

II. Questão em discussão

A questão em discussão consiste em saber se é possível a retificação da matrícula imobiliária para exclusão de um dos titulares de domínio quando pendente o registro e averbação de ordens de penhora e indisponibilidade junto à matrícula do imóvel, decorrentes de decisões proferidas em processos judiciais de execução, sem prévio levantamento de tais ordens pelo Juízo competente.

III. Razões de decidir

A exclusão do recorrente como proprietário, sem prévio levantamento das ordens pelo Juízo

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

competente, prejudicaria direitos de terceiros, uma vez que há registros de penhoras e averbação de indisponibilidade decretada em regular processo judicial.

A segurança jurídica e a proteção à confiança dos titulares de direitos reais exigem que a retificação não ocorra de forma unilateral.

O levantamento das ordens de penhora e indisponibilidade deve ser feita previamente pelo juízo competente.

Não há indícios de dolo por parte do registrador, e o erro de qualificação é considerado escusável, dado o tempo decorrido e a natureza do registro.

IV. Dispositivo e tese

5. Recurso administrativo improvido, mantendo-se a sentença que indeferiu o pedido de retificação da matrícula.

6. Tese de julgamento: "1. A retificação de registro imobiliário para exclusão de um proprietário quando há constrição de penhora e indisponibilidade só pode se realizar mediante o prévio levantamento de tais ordens pelo juízo competente."

***Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas*:**

Lei nº 6.015/73, art. 214, §1º.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **SÉRGIO VLADIMIRSCHI** em face da r.sentença de fls. 195/201, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital,

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

que, em pedido de providências, negou o requerimento para retificação da matrícula 78.523 do 13º Registro Imobiliário, a fim de que passe a constar a titularidade exclusiva da proprietária Liliane Vladimirschi sobre o imóvel, em razão da aquisição com recursos próprios e sem comunicação com o seu cônjuge Sérgio, pois casados sob o regime da separação de bens.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando que o erro está plenamente comprovado; que o casal contraiu matrimônio sob o regime da separação de bens nos Estados Unidos da América e que o imóvel da matrícula 78.523 foi adquirido com recursos próprios e exclusivos de Liliane Vladimirschi. Acrescenta que na escritura de venda e compra (título aquisitivo da propriedade) constou corretamente que o bem foi adquirido exclusivamente pela Sra. Liliane Vladimirschi, embora consignado indevidamente o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77. Ainda assim, houve a correção do título, com lavratura de escritura retificatória para fazer constar que o regime adotado pelo casal era mesmo o da separação de bens, reforçando a aquisição unicamente por Liliane. Arrematou dizendo que o regime de bens nunca foi o de comunhão parcial, que Sérgio Vladimirschi não é titular da propriedade, razão para pleitear a correção da cadeia dominial e registral, situação que está prevista no art. 213, alínea “g” da Lei 6.015/73, a fim de ser garantida a exatidão das informações registradas. As constrições (penhora e indisponibilidade) lançadas na matrícula do imóvel são posteriores à aquisição do bem pela falecida Liliane, certo de que não houve requerimento para levantamento da penhora a justificar o indeferimento do pedido formulado e a questão há de ser tratada separadamente nos processos de execução de onde partiram as ordens judiciais (fls. 235). O Registrador, ao recepcionar o título aquisitivo da propriedade de Liliane Vladimirschi promoveu errôneo juízo de qualificação, que não pode ser debitado aos interessados, mas verificada a

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

qualificação correta das partes, mais uma razão para ser autorizada a correção do erro e retificação do registro (fls. 216/232).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 245/247).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento, devendo ser mantida a bem lançada sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente, que bem apreciou a questão registral.

De acordo com os autos, o recorrente pleiteia a retificação administrativa do registro, a fim de corrigir a titularidade do imóvel da matrícula 78.523 do 13º RI, para que passe a constar apenas a proprietária Liliane Vladimirschi como titular de domínio, com exclusão do recorrente Sérgio Vladimirschi. O fundamento do pedido está baseado no fato de que o bem foi adquirido com recursos próprios e sem comunicação com o cônjuge, com quem era casada em regime de separação de bens, por núpcias contraídas nos Estados Unidos da América.

Apresentado o requerimento e vencido o prazo da prenotação, o interessado apresentou novamente o título, recebendo a prenotação 391.799.

Nas informações prestadas pelo Registrador, foram mantidos os óbices apresentados na anterior nota de devolução (fls. 128/130), feita nos seguintes termos:

> 1. *De acordo com a matrícula nº 78.523 deste Registro de Imóveis, figuram como proprietários do imóvel situado na*

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

Rua Iucatã nº 188 e 227 a senhora Liliane Vladimirschi e seu marido Sergio Vladimirschi.

2. *Referida matrícula foi descerrada em decorrência de unificação dos imóveis matriculados sob os nº 7.463 e 7.464 neste Registro de Imóveis, e adquiridos consoante escritura lavrada em 07.01.1988, no 4º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, à página 187 do livro 161, registrada sob o nº 2, nas mencionadas matrículas nºs 7.463 e 4.464, na qual consta que o regime de bens adotado pelo casamento dos proprietários era o da* ***comunhão de bens****, antes da vigência da Lei Federal 6.515/1977.*

   Em 17/04/2024 foi apresentado e prenotado sob o nº 388.106, o supracitado requerimento, instruído com a ´ESCRITURA RETIFICATÓRIA´ lavrada em 05/04/2024, no 4º Tabelião de Notas local, às páginas 255 a 258 do livro 3.582, em retificação àquela que deu origem às aquisições, para constar que o regime correto do casamento dela ´adquirente´ era o da ***separação de bens****, considerando que o casamento de* ***Liliane Vladimirschi*** *e de* ***Sergio Vladimirschi*** *foi realizado em 22.12.1957, em Manhattan, Nova York, Estados Unidos da América do Norte, onde é aplicável o direito comum em relação à propriedade de imóveis, ou seja, onde o regime de bens convencional aplicado é o da* ***separação de bens****, conforme demonstra a Certidão do Registro de Transcrição de Casamento, expedida 10/03/2007, data em que a transcrição foi registrada no livro E-716, à folha 016, termo*

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

12.937, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito – Sé, desta Comarca de São Paulo.

Pese embora constar na averbação nº 5, promovida em 1º/08/2007, a informação de que o regime de bens correto do casamento de Sérgio e Liliane é o da ***separação de bens****, o requerimento, apresentado, subscrito apenas pelo senhor Sérgio Vladimirschi, tem o objetivo de retificar mencionada matrícula para fazer constar que a titularidade do imóvel é exercida, desde a aquisição, somente pela senhora* ***Liliane Vladimirschi****.*

Salvo melhor e superior entendimento, a averbação pretendida não se mostra possível sem a prévia autorização do Egrégio Juízo de Direito da 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, que determinou as penhoras inscritas sob os nºs 3 e 4, em 14/04/2003 e 07/05/2007, respectivamente, bem como do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, em razão da indisponibilidade dos bens do senhor Sérgio Vladimirschi, averbada sob o nº 6, em 04.09.2020".

Pois bem.

Como assinalado na sentença, muito embora defensável a tese da existência do erro nas informações tabulares refletida na atribuição da titularidade do imóvel a ambos os cônjuges, quando a aquisição teria se dado apenas em nome de Liliane Vladimirschi e o regime do casamento era o da separação de bens, tendo em vista o registro de penhora e averbação

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

de indisponibilidades já inscritas na matrícula 78.523 do 13º RI (R.3, R.4, Av.6, conforme certidão às fls. 54/59) relativamente à parte ideal do recorrente Sérgio Vladimirschi, imprescindível que se providencie o prévio levantamento de tais ordens por decisão judicial proferida no bojo dos processos judiciais (execuções trabalhista e fiscal) de onde partiram as determinações de penhora e indisponibilidade, ante as expectativas dos titulares de direitos reais e creditórios nas referidas demandas judiciais.

Isto porque, ficou demonstrado que o imóvel unificado está registrado em nome dos proprietários Liliane Vladimirschi e Sérgio Vladimirschi, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, antes da lei n. 6.515/77, e, antes que se procedesse à averbação da retificação quanto ao regime de bens, foram lançadas constrições na matrícula do imóvel, em desfavor de Sérgio Vladimirschi (R.3, R4 e Av. 6/M.78.523).

Consequentemente, a pretendida retificação, com exclusão de Sérgio Vladimirschi como proprietário do imóvel, de forma unilateral, não pode ser deferida ante as legítimas expectativas despertadas por atos realizados no exercício de função jurisdicional em outros processos judiciais (de execuções trabalhista e fiscal), os quais reservaram o imóvel como garantia de pagamento de débito, à época em que lançadas a penhora e as averbações na matrícula ora impugnada.

A existência de tais constrições na matrícula do imóvel para atingir o patrimônio do recorrente em garantia de dívida constitui óbice à retificação, na medida em que **acabaria por desconstituir** o direito de propriedade de Sérgio Vladimirschi, e, mais remotamente, à penhora e às indisponibilidades, em prejuízo de terceiros credores, e, de modo mais grave, em **desrespeito às ordens emanadas da Autoridade Judicial** em processos de natureza contenciosa, o que não se admite pela via

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

estritamente administrativa.

Os argumentos trazidos pelo recorrente não afastam a necessidade de autorização da Autoridade Judicial nos referidos processos de execução, juízos nos quais, mediante as garantias do contraditório e da coisa julgada, possa ser reconhecido que o imóvel deixe de responder pelos respectivos débitos, à luz dos argumentos invocados neste expediente, em detrimento dos interessados, que restariam prejudicados sem o contraditório e direito de defesa acaso a retificação fosse deferida nesta via administrativa unilateral.

Inquestionável que a retificação do registro nos termos formulados arranha o princípio da segurança jurídica, da proteção à confiança e à boa-fé dos titulares de direitos reais ou creditórios inscritos na tábua registral em razão de decisões judiciais, além de implicar em cancelamento indireto das ordens de penhora e indisponibilidade pela via administrativa pura, como é o caso..

Síntese feita na decisão de fl. 209, proferida pela MMª. Juíza Corregedora Permanente, ao apreciar os embargos de declaração opostos, com o seguinte teor: *"Liliane Vladimirschi e seu marido Sérgio Vladimirschi, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, antes da Lei 6.515/1977, figuram na matrícula n. 78.523, do 13º RI, como proprietários do imóvel, conforme R.01/78.523 – fls. 54/55, e em razão da existência de averbações de penhoras antigas e averbação da indisponibilidade de bens lançadas em desfavor de Sérgio Vladimirschi é que não há possibilidade de se acolher o pedido de retificação pretendido nesta via administrativa, o qual teria o efeito de ´desconstituir´ o direito de Sérgio Vladimirschi sobre o imóvel com manifesto prejuízo de terceiros. Para que seja possível a retificação na via administrativa, em tese, o*

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

interessado deverá, preliminarmente, obter o cancelamento das averbações de penhora e da indisponibilidade de bens perante os juízos que as decretaram."

Finalmente, não há razão bastante para deflagrar providências disciplinares em face do Registrador. Destaque-se, em primeiro lugar, que o registro da escritura pública foi qualificado positivamente há mais de vinte anos. Embora a prescrição da ação disciplinar somente comece a correr da data em que o fato se tornou conhecido (art. 142, § 1º, da Lei nº 8.112/90), inegável que eventual punição por suposta falha cometida há mais de duas décadas não teria sentido.

Além disso, sem notícia alguma de dolo por parte do registrador ou de seus prepostos, somado ao fato de que o próprio título translativo da propriedade constou casamento contraído anteriormente à Lei 6.515/77 (escritura de venda e compra constando o regime da comunhão de bens, em núpcias contraídas nos Estados Unidos da América e antes da Lei 6.515/77), o erro de qualificação é plenamente escusável sob o ponto de vista disciplinar.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES
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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11AFE9B.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1106616-36.2024.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1106616-36.2024.8.26.0100 e o código 11C303E.