CONCLUSÃO

Em 13 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **LETÍCIA FRAGA BENITEZ**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(29/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – PLEITO DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA PARA CONSTAR QUE O IMÓVEL FOI ADQUIRIDO COM RECURSOS EXCLUSIVOS DE UM DOS CÔNJUGE – AUSÊNCIA DE QUALQUER RESSALVA NESTE SENTIDO NO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADO – REGISTRO QUE ESPELHA FIELMENTE O TÍTULO QUE LHE DEU CAUSA – DESCABIMENTO DA AVERBAÇÃO – RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso intitulado "apelação" interposto por **MARIA DE SOUSA BRITO CAMPELO** e **ALEXANDRE CAMPELO DE SOUZA** em face da r. sentença de fls. 253/256, que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5FA6.

julgou improcedente o pedido de providências para fazer constar na matrícula n.º 180.517 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital que o bem foi adquirido com recursos exclusivos e privativos da cônjuge, sem comunicação ao patrimônio do outro consorte.

Os recorrentes sustentam, em preliminar, a prevenção da E. 4ª Câmara de Direito Privado, que já julgou um Agravo de Instrumento interposto neste processo, e a nulidade da sentença recorrida, em face da ausência de fundamentação. No mérito, aduzem, em suma, que o *decisum* não merece subsistir e que apenas se busca a retificação e o aperfeiçoamento do registro imobiliário em respeito aos princípios da continuidade e da verdade real.

A D. Procuradoria de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 342/347).

É o relatório.
Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Diante disso, pela aplicação dos princípios da instrumentalidade e fungibilidade ao processo administrativo, passo a seu conhecimento.

As preliminares aventadas, salvo melhor juízo de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5FA6.



Vossa Excelência, não merecem guarida.

Com efeito, o pedido foi inicialmente distribuído para a 3ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga, a qual reconheceu sua incompetência, o que foi confirmado em segundo grau, nos termos do V. Acórdão de fls. 228/230, cuja ementa assim se transcreve:

> *"Agravo de instrumento. Retificação de registro imobiliário. Insurgência contra decisão que determinou a remessa dos autos a uma das Varas de Registros Públicos da Comarca da Capital. A pleiteada retificação da matrícula do imóvel não decorre de nenhuma controvérsia relativa a direitos sobre o imóvel tampouco referente à aferição de validade do título aquisitivo que ensejou o primeiro registro. Trata-se de mera correção de omissão em feito de jurisdição voluntária. Objeto da ação sem correspondência no rol do art. 54 da Resolução nº 2/76 desta Egrégia Corte que disciplina a competência dos foros distritais. Decisão mantida. Recurso improvido".*

Redistribuído, então, à 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, o pedido foi devidamente julgado, tendo por órgão revisor esta Corregedoria Geral de Justiça, à luz do que dispõe o art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Portanto, não se há de cogitar de prevenção da E. 4ª Câmara de Direito Privado.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5FA6.

No mais, não há se falar em nulidade da sentença recorrida, que enfrentou todas as questões apresentadas pelos recorrentes fundamentadamente.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de providências formulado conjuntamente pelos recorrentes pugnando pela averbação, na matrícula n.º 180.517 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, de que o bem foi adquirido com recursos exclusivos e privativos da cônjuge, sem comunicação ao patrimônio do outro consorte.

Com efeito, observa-se que o registro n.º 2 da matrícula n.º 180.517, realizado em 20 de abril de 2009 (fls. 80/82), **espelha fielmente o contrato particular de venda e compra com força de escritura pública então apresentado** (fls. 52/70), em que constam como compradores ALEXANDRE CAMPELO DE SOUZA, no estado civil de divorciado, e MARIA DE SOUSA BRITO, que se apresentou solteira, **sem qualquer ressalva de que o imóvel foi adquirido com recursos exclusivos da compradora, ora recorrente.**

Esta é a situação jurídica, perfeita e acabada, que resulta do título e da sua inscrição (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, I, 29), e que se reproduziu na matrícula.

Como dito, o registro n.º 02 da matrícula n.º 180.517 está em consonância com o título que lhe deu origem, a não autorizar a hipótese de retificação pretendida.

Sob o ponto de vista extrínseco, inexistia qualquer

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5FA6.

vício a ser detectado pelo Registrador. Erro, portanto, não houve.

Inviável, como pretendido pelos recorrentes, a simples averbação de que o bem foi adquirido com recursos exclusivos e privativos da cônjuge, sem comunicação ao patrimônio do outro consorte, o que implicaria na alteração da titularidade do imóvel e na substância do negócio realizado via retificação.

Neste sentido, a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que aprovou o Parecer n.º 417/2017-E, de lavra do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Carlos Henrique André Lisboa:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Registro de cédulas de crédito imobiliário, com alienação fiduciária em garantia - Títulos e registros que atribuem aos interessados os bens de modo invertido (imóvel X para A e imóvel Y para B, quando o correto seria, segundo o apelante, Imóvel X para B e imóvel Y para A) - Pretensão de retificação para acertamento das propriedades em relação aos respectivos ocupantes - Ausência de erro no registro - Impossibilidade de retificação da escritura - Situação que extrapola as específicas hipóteses de retificação previstas nas NSCGJ - (itens 53 e 54 do Capítulo XIV das NSCGJ) e que implicaria modificação da declaração de vontade das partes e da substância do negócio jurídico realizado - Recurso desprovido".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5FA6.

Frise-se, ademais, que o contrato particular de venda e compra com força de escritura pública foi firmado anteriormente ao casamento dos recorrentes, que ocorreu em 13 de novembro de 2010 (fls. 34/35), estabelecendo-se verdadeiro condomínio, independentemente do regime de bens que posteriormente escolheram ao se casarem.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 27 de janeiro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5FA6.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 3 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1004881-46.2018.8.26.0010

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, ao qual **nego provimento**.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004881-46.2018.8.26.0010 e o código AA5F8D.