



# Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

**30/03/2022**

Edição N° 083



**ARPEN-SP**

Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo  
Praça João Mendes, 52 - conj. 1102 - 11º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP 01501-000  
Fone: (55 11) 3293-1535 - Fax: (55 11) 3293-1539



## COMUNICADO E DECISÕES DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADOS

### DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/34975

DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados

### DICOGE 3.1 - COMUNICADO CG Nº 179/2022

COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo

### DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 164/2022

REITERA aos Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado que, à semelhança do processo de dúvida



## ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DA 1ª E 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

ATOS ADMINISTRATIVOS  
E DECISÕES

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1003113-61.2022.8.26.0005

Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1011570-88.2022.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1023316-50.2022.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Família

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1023671-60.2022.8.26.0100

Procedimento Comum Cível - Registro Civil das Pessoas Naturais

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1028060-88.2022.8.26.0100

Pedido de Providências - Procuração

### 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1025434-96.2022.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1027781-05.2022.8.26.0100

Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca

### 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1138223-72.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Tabelionato de Notas

### DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/34975

**DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados**

PROCESSO Nº 1001182-44.2021.8.26.0268/50.000 - ITAPECERICA DA SERRA - MARA BERNARDINI MASON. DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, rejeito os embargos de declaração. São Paulo, 21 de março de 2022. (a) FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA, Corregedor Geral da Justiça - ADV: BRUNO DRUMOND GRUPPI, OAB/SP 272.404.

[↑ Voltar ao índice](#)

### DICOGE 3.1 - COMUNICADO CG Nº 179/2022

**COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo**

COMUNICADO CG Nº 179/2022 PROCESSO DIGITAL CG Nº 2010/86621 - BRASÍLIA/DF - CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA E OUTROS A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA aos MM. Juízes Corregedores Permanentes e responsáveis pelas unidades extrajudiciais vagas do Estado de São Paulo que na próxima comunicação de excedente de receita deverá ser observado o trimestre formado pelos meses de MARÇO, ABRIL E MAIO/2022, sendo que os eventuais recolhimentos ao FEDTJ deverão ser realizados somente em junho/2022 (até o dia 10), e as respectivas e devidas comunicações enviadas a esta Corregedoria, a partir de 01/07/2022. COMUNICA, FINALMENTE, que para referidas comunicações deverão ser adotados os modelos de ofício e balancetes que são encaminhados para o e-mail dos Diretores das Corregedorias Permanentes, sempre ao final de cada trimestre. (30, 31/03 e 01/04/2022) OBS.: Torna-se sem efeito a publicação do Comunicado CG nº 14/2022, no DJE de 29/03/2022 pag. 06.

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **DICOGE 5.1 - COMUNICADO CG Nº 164/2022**

### **REITERA aos Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado que, à semelhança do processo de dúvida**

COMUNICADO CG Nº 164/2022 A Corregedoria Geral da Justiça, nos termos dos itens 39 e 39.7 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, e do inc. XIII do art. 30 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, REITERA aos Oficiais de Registro de Imóveis deste Estado que, à semelhança do processo de dúvida (em que se discutem óbices a registro em sentido estrito), os pedidos de providência (ou processos administrativos comuns), nos quais se controverte sobre averbações, devem, a requerimento do interessado, ser suscitados pelos próprios Registradores, sem prejuízo do disposto nos itens 39.1, 39.1.1, 39.1.2, 39.1.3, 39.1.4 do Cap. XX do Tomo II das referidas Normas.

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1003113-61.2022.8.26.0005**

### **Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais**

Processo 1003113-61.2022.8.26.0005 - Retificação ou Suprimento ou Restauração de Registro Civil - Registro Civil das Pessoas Naturais - S.B.L. - Vistos. Tendo em vista o objeto (retificação de assento de óbito), redistribua-se o feito à 2ª Vara de Registros Públicos da Capital com nossas homenagens e cautelas de praxe. Intimem-se. - ADV: CIRINEU RIBAS JUNIOR (OAB 418936/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

#### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1011570-88.2022.8.26.0100**

### **Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1011570-88.2022.8.26.0100 - Dúvida - Registro de Imóveis - Jandira Mendes de Souza Sanchetta - Vistos. Fls. 103/107: Recebo os embargos declaratórios, já que tempestivos, mas nego provimento a eles porque ausentes obscuridade, contradição ou omissão na decisão impugnada. Por outro lado, como estamos na via administrativa e constatado erro, conserto da sentença proferida é possível visando melhor orientação do caso. Assim, mantido o relatório já elaborado (fls. 92/94), a sentença passa a ter o seguinte conteúdo: "É o relatório. Fundamento e DECIDO. No mérito, a dúvida é parcialmente procedente. Vejamos os motivos. Embora o imóvel esteja delimitado em sua área total (548 m2), não há identidade entre o contido na transcrição e o retratado na escritura pública de venda e compra que deu origem a ela, a qual foi lavrada em 11 de março de 1958 pelo 19º Tabelião de Notas da Capital (fls. 62/65): não houve notícia sobre a construção do prédio n. 168 da rua Escolástica Melchert da Fonseca. Note-se que a omissão quando da abertura da transcrição impacta diretamente o ingresso da escritura de doação, haja vista que ela noticia unificação do prédio mencionado com aquele de n. 86 da rua Ulysses Coutinho, atual rua Antonio Juvenal (fl. 26). Para registro da escritura de doação, por consequência, é imprescindível prévia retificação da transcrição em consonância com os princípios registrários (artigo 213, I, "a", da Lei de Registros Públicos), notadamente o da especialidade objetiva (artigos 176, § 1º, inciso II, item 3, alínea "b", e 225, § 2º, da Lei de Registros Públicos): "Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: (...) II - são requisitos da matrícula: (...) 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (...) b - se urbano, de suas características e

confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver". "Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (...). § 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior". No mesmo sentido, ainda, o item 58.2, Cap. XX, das Normas de Serviço (destaques nossos): "58.2. Não será considerada irregular a abertura de matrícula que segue os dados existentes no registro anterior (matrícula por transporte), bem como o registro do título subsequente, quando houver coincidência entre os dados". A competência para retificação do registro, porém, é do Oficial do 16º Registros de Imóveis diante do princípio do tempus regit actum e do que determina o artigo 169 da Lei n. 6.015/73 com a redação dada pela Medida Provisória n. 1.085/21, já que o imóvel situa-se atualmente naquela circunscrição imobiliária. Retificação esta que se dará por averbação (item 64, Cap. XX, das Normas de Serviço): "64. A descrição do imóvel não poderá incluir construção que não conste do registro anterior ou que nele não tenha sido regularmente averbada. Permite-se seja a averbação feita logo após a abertura da matrícula, se o registro anterior estiver em outro cartório. 64.1. Logo após a abertura da matrícula, também poderão ser averbadas, no cartório a que atualmente pertencer o imóvel, as circunstâncias previstas no art. 167, II, 1, 4, 5, 10 e 13 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, sendo suficiente que tais documentos se encontrem arquivados na Serventia". O primeiro óbice, portanto, não se sustenta. No que diz respeito à regularização das construções, a conclusão é outra, embora a lógica seja a mesma. Como visto, para ato de registro em sentido estrito, é necessário que se observe o princípio da continuidade, que se apoia no da especialidade. Para Afrânio de Carvalho, o princípio da especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2ª edição, Rio de Janeiro, 1977, página 219). Assim, para ingresso do título, imprescindível que a descrição do imóvel nele contida se identifique com aquela que consta no registro. Haverá necessidade de comprovação, portanto, de unificação dos dois prédios noticiados no título original, com base no qual feita a transcrição, com constituição do salão comercial com frente para a rua Antonio Juvenal, 248, conforme consta da escritura de doação ou prova de demolição. O prédio sob n. 270-fundos da rua Antonio Juvenal, por sua vez, também mencionado no título, não consta do registro (fls. 23/29 e 30), sendo que não há como presumir que foi alcançado pela regularização dos prédios n. 248 a 270A pela Prefeitura Municipal, uma vez que não indicado expressamente (fls. 32/34). Conclusão esta que se reforça pela certidão negativa de débitos federais previdenciários exibida à fl. 36, a qual se refere aos prédios n. 248 a 270A e indica a área total de 505,00m<sup>2</sup>, sem mencionar o prédio n. 270-fundos. Os documentos produzidos atestam que, antes da regularização perante a Prefeitura Municipal, os imóveis eram identificados pelo cadastro de contribuinte n. 058.157.0023-1 (imóvel situado na rua Antonio Juvenal, n. 168, 254 e 260, com área construída de 350m<sup>2</sup> e área do terreno de 270m<sup>2</sup> fl. 58) e 058.157.0024-1 (imóvel situado na rua Antonio Juvenal, n. 270, 270A e 270fds, com área construída de 425m<sup>2</sup> e área do térreo de 336m<sup>2</sup> fl. 60). Com a regularização da área edificada e unificação dos cadastros sob o n. 058.157.0029-0 (fls. 35, 56 e 73), houve alteração na metragem da área da edificação e do perímetro, bem como supressão da numeração 270-fundos, passando o imóvel a ser descrito como localizado na rua Antonio Juvenal, 248 a 270A, com área construída de 505m<sup>2</sup> e área do terreno de 548m<sup>2</sup> (fls. 32/34). O bem também foi assim descrito na certidão negativa de débito federais previdenciários. Esta regularização ocorreu em 1995 (fl. 37). A escritura de doação, entretanto, foi lavrada em 1997 (fl. 22). Nota-se, ainda, que a escritura faz menção aos números 250 e 254-A, que não estavam indicados no cadastro de contribuinte n. 058.157.0023-1, o qual incluía apenas os prédios 168, 254 e 260 (fl.58). Desta forma e notadamente porque o título se refere expressamente a construções que não tiveram sua existência ou regularização comprovadas, como a unificação dos prédios originais e aquele de n. 270-fundos (fls. 25/30), imprescindível que se comprove regularização perante a Prefeitura Municipal (construção ou demolição), conforme dispõe o item 60 do Cap. XX das NSCGJ: "Se, por qualquer motivo, não constarem, do título e do registro anterior, os elementos indispensáveis à caracterização do imóvel (v.g., se o imóvel está do lado par ou ímpar, distância da esquina mais próxima, etc.), poderão os interessados, para fins de matrícula, completá-los, servindo-se exclusivamente de documentos oficiais". Vale observar que impossível cindir o título a fim de alcançar em parte o registro, uma vez que a doação abrangiu todo o imóvel (incluída a área edificada não regularizada). A respeito do princípio da cindibilidade, o E. Des. Artur Marques da Silva Filho, por ocasião do julgamento da Apelação Cível n. 0027539-71.2014.8.26.0576, bem observou em voto convergente (destaques nossos): "Ademais, como havia sido exposto em 27.1.2015, no julgamento da Apelação Cível 300543-41.2013.8.26.0601, deste E. Conselho, o princípio da cindibilidade implica o seguinte: a) a cisão possível é a do título formal (= do instrumento), e não do título causal (= do fato jurídico que, levado a registro de imóveis, dá causa à mutação jurídico-real); b) a possibilidade de cisão decorre do princípio da unitariedade (ou unicidade) da matrícula (LRP/73, art. 176, I); e c) o título formal pode cindir-se em dois casos: ou quando um mesmo e único título formal disser respeito a mais de um imóvel; ou quando um mesmo e único título formal contiver dois ou mais fatos jurídicos relativos a um mesmo e único imóvel, contanto que esses fatos jurídicos não constituam uma unidade indissolúvel". Devida, ainda, a apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários, uma vez que nem todas as construções mencionadas no título estão descritas na certidão de fl.

36, como visto, e, também, porque não identificada hipótese excepcional de dispensa. O item 120.3, Cap. XX, das NSCGJSP, assim dispõe acerca dos requisitos necessários à averbação de construções, reformas e demolições (destaque nosso): "As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865, de 08 de agosto de 2019. Referido dispositivo apenas ressoa a exigência do artigo 47, inciso II, da Lei n. 8.212/91, que traz, como única exceção, o caso da construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, e executada sem mão-deobra assalariada, conforme regulamentação própria. Diante do julgamento da ADI 394, no qual o STF declarou a inconstitucionalidade de dispositivo que exigia prova de regularidade fiscal para ingresso de título em Cartório de Registro de Imóveis (artigo 1º, IV, "b", da Lei n. 7.711/88), as Corregedorias Estaduais passaram a divergir quanto à exigibilidade da certidão negativa de débitos previdenciários. Tal divergência ensejou a propositura de alguns pedidos de providências ao Conselho Nacional de Justiça para apuração de eventual afronta à decisão do Supremo Tribunal Federal. Enquanto os Pedidos de Providências de autos n. 0001230-82.2015.2.00.0000 e 0003121-02.2019.2.00.0000 trataram da manutenção do entendimento local, no Pedido de Providências de autos n. 0002641-87.2020.2.00.0000, foi analisada a possibilidade de uniformização do entendimento. Neste último, após estudos, a Corregedora Nacional de Justiça, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, concluiu que o pedido não poderia ser acolhido, pois a generalização do entendimento para todos os Estados passaria pela negativa, em caráter geral, da eficácia do artigo 47 da Lei n. 8.212/91 e de outras leis que exijam a certidão de regularidade fiscal, o que depende de decisão específica do STF ou da edição de ato normativo em sentido contrário. Assim, por decisão datada de 14 de junho de 2021, rejeitou o pedido e determinou seu arquivamento. No âmbito da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o entendimento é pela exigibilidade da certidão, nos termos do item 120.3, Cap.XX, das NSCGJ. Nesse sentido é o parecer elaborado pela MMA. Juíza Assessora Dra. Caren Cristina Fernandes de Oliveira no Processo Administrativo de autos n. 1013889-96.2020.8.26.0068, aprovado, em 02 de julho de 2021, pelo então Corregedor Geral, Des. Ricardo Anafe, com a seguinte ementa: "REGISTRO DE IMÓVEIS Pedido de providências Averbação de construção Exigência de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias CND Inteligência do art. 47, II, da Lei n.º 8.212/91 Dever do Oficial de velar pelo recolhimento do tributo Óbice mantido Recurso não provido". Em suma, para ingresso do título (o que possibilitará abertura de matrícula junto ao 16º RI, com retificação do registro original via averbação do prédio não descrito), imprescindível que se comprove a regularidade de todas as construções nele noticiadas (fl 26). Em caso similar, alcançou-se a mesma conclusão: "REGISTRO DE IMÓVEIS Adjudicação compulsória Ação movida pela compradora contra a vendedora Registro da transmissão da propriedade negado Necessidade de averbação da construção realizada sobre o imóvel. Imperiosa observação dos princípios da continuidade e da especialidade objetiva Dúvida julgada procedente Apelação não provida" (CSM Apelação n. 0005862-55.2021.8.26.0344 Rel. Corregedor Geral da Justiça Des. Fernando Antonio Torres Garcia j. 11.02.2022). Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida para manter apenas o óbice relativo à necessidade de regularização das construções existentes no imóvel, observando que a retificação do registro original será possível pelo próprio Oficial do 16º RI por ocasião da abertura da matrícula, via averbação. Retifique, a serventia judicial, o registro da sentença de fls. 93/98. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Publique-se, comunique-se e intimem-se, com reabertura do prazo para recurso. Oportunamente, ao arquivamento". Intimem-se. - ADV: RENOR OLIVER FILHO (OAB 254673/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1023316-50.2022.8.26.0100**

#### **Procedimento Comum Cível - Família**

Processo 1023316-50.2022.8.26.0100 - Procedimento Comum Cível - Família - Isabela Bongiovani Terrin Zaccardi dos Santos - Vistos. Tendo em vista o objeto (retificação de assento civil artigo 38, inciso I, do Código Judiciário do Estado de SP, e artigo 12 da Resolução TJSJ n.1, de 29 de dezembro de 1971), redistribua-se o feito à 2ª Vara de Registros Públicos da Capital com nossas homenagens e cautelas de praxe. Intimem-se. - ADV: ISABELA BONGIOVANI TERRIN ZACCARDI DOS SANTOS (OAB 267458/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

### **1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1023671-60.2022.8.26.0100**

#### **Procedimento Comum Cível - Registro Civil das Pessoas Naturais**

Processo 1023671-60.2022.8.26.0100 - Procedimento Comum Cível - Registro Civil das Pessoas Naturais - E.B. - Vistos. Tendo em vista o objeto (retificação de assento civil) e o endereçamento, redistribua-se o feito à 2ª Vara de Registros Públicos da Capital com nossas homenagens e cautelas de praxe. Intimem-se. - ADV: EVERTON BISPO (OAB 362142/SP)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1028060-88.2022.8.26.0100****Pedido de Providências - Procuração**

Processo 1028060-88.2022.8.26.0100 - Pedido de Providências - Procuração - Evânia Maria Santa Cruz Hasegawa - Jose Laercio Santana e outro - Diante do exposto, JULGO EXTINTO o presente feito. Sem custas, despesas ou honorários advocatícios. Ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: JOSE LAERCIO SANTANA (OAB 203677/SP), EVÂNIA MARIA SANTA CRUZ HASEGAWA (OAB 283618/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1025434-96.2022.8.26.0100****Dúvida - Registro de Imóveis**

Processo 1025434-96.2022.8.26.0100 - Dúvida - Registro de Imóveis - Yubinka Morales Rivero - - Cristian Morales Rivero - Vistos. Fls. 27/28 e 31: Na forma dos itens 39.1 e seguintes do Cap. XX das Normas de Serviço, a parte deverá reapresentar o título que pretende registrar junto à serventia extrajudicial no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Deverá o Oficial Registrador informar, em 15 (quinze) dias após o prazo acima, se houve reapresentação, bem como se permanece óbice. Após, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Intimem-se. - ADV: MAURICIO TARTARELI MENDES (OAB 344819/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1027781-05.2022.8.26.0100****Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca**

Processo 1027781-05.2022.8.26.0100 - Pedido de Providências - Cancelamento de Hipoteca - Mario Luiz Machado - Vistos. Em razão da matéria abordada que refoge do âmbito desta Corregedoria Permanente afeta aos Cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionatos de Notas, redistribua-se o presente feito ao Juiz Corregedor Permanente com atribuição ao Registro de Imóveis de Diadema, que detem competência absoluta para o processamento e julgamento da matéria, com as cautelas de praxe. Int. - ADV: DANIELLE NAZARE MARINHO RIBEIRO (OAB 372690/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

---

**2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO - Processo 1138223-72.2021.8.26.0100****Pedido de Providências - Tabelionato de Notas**

Processo 1138223-72.2021.8.26.0100 - Pedido de Providências - Tabelionato de Notas - V., registrado civilmente como V.O.S. - - M.G. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de ação de retificação de escritura pública, recebido neste Juízo como Pedido de Providências, formulado por V. O. S. e M. G., solicitando a retificação da Escritura Pública de Compra, Venda e Cessão, realizada aos 15 de abril de 2009, inserta no livro 1.205, páginas 347 e ss., da lavra da Senhora 28ª Tabeliã de Notas da Capital. Os autos foram instruídos com os documentos de fls. 07/35. Em especial, a cópia da debatida escritura pública encontra-se juntada, parcialmente, às fls. 25/28. Consignou-se à parte requerente os limites da atuação administrativa desta Corregedoria Permanente (fls. 36). A Senhora Titular manifestou-se às fls. 44/46, apontando a impossibilidade de se proceder à retificação pretendida. Os Senhores Representantes vieram aos autos para reiterar os termos de seu pedido original e apontaram a falha na colheita da outorga marital no bojo do instrumento público (fls. 50/54). A Senhora Tabeliã tornou aos autos para explicar a desnecessidade da outorga marital na Escritura Pública lavrada (fls. 65/66). Os Senhores Requerentes, mais uma vez, reiteraram os termos de seu pedido inicial, sem, contudo, trazerem novos fatos aos autos capazes de modificar o direito (fls. 68/70). O i. Representante do Ministério Público acompanhou detalhadamente o feito e pugnou, ao final, pela improcedência do pedido (fls. 76/77). É o breve relatório. DECIDO. Cuida-se de pedido de providências ajuizado por V. O. S. e M. G., solicitando a retificação da Escritura Pública de Compra, Venda e Cessão da lavra da Senhora 28ª Tabeliã de Notas da Capital. De início, faço nova observação à parte requerente que a matéria posta em controvérsia no bojo dos presentes autos é objeto de apreciação, como pedido de providências, no limitado campo de atribuição desta Corregedoria Permanente, que desempenha, dentre outras atividades, a verificação dos cumprimentos dos deveres e obrigações dos

titulares de delegações afeta à Corregedoria Permanente desta 2ª Vara de Registros Públicos da Capital. Bem assim, esclarecido novamente o alcance do procedimento, passo à análise do mérito administrativo da questão. Verifica-se dos autos que a Escritura Pública de Compra, Venda e Cessão, lavrada aos 15 de abril de 2009, inserta no livro 1.205, páginas 347 e ss., fez figurar como outorgada-compradora a Senhora M. G. S., com o estado civil de casada com V. O. S.. Alegam os requerentes que à época da lavratura do instrumento, a Senhora M. G. S. não mais era casada com V. O. S.. Referem que o casal já estaria separado de fato e que já haviam realizado composição amigável judicial em prol do divórcio. Todavia, é límpida a informação averbada sobre o assento de casamento, e que consta claramente da certidão, de que o divórcio somente foi efetivado aos 21.05.2009, cerca de um mês após a lavratura do ato, com o trânsito em julgado da sentença no bojo da ação de família. Assim, não obstante os argumentos trazidos pelos Senhores Requerentes, não há que se falar em erro ou equívoco na Escritura Pública. Nenhuma outra informação poderia ter constado que não o estado civil de casada da adquirente, que era legal à época dos fatos. Dessa forma, por óbvio, assiste razão à Senhora Tabeliã na negativa de lavrar Ata Retificativa ou Escritura de Retificação e Ratificação, posto que a informação que pretendem alterar não se coaduna com a verdade dos fatos e do direito. Verifico que a retificação pretendida não se cuida de mera correção de erros, inexatidões materiais e equívocos, a ser realizada de ofício pela unidade extrajudicial ou mediante mero requerimento das partes, cujo ato será subscrito apenas pelo Notário ou seu substituto legal, em conformidade com o item 54, Capítulo XVI, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Com efeito, não se vislumbra que haja erro, inexatidão ou irregularidade no referido ato notarial, certo que a certidão de casamento comprova o estado civil da compradora, conforme constante do instrumento público. Igualmente, não há que se falar em lavratura de Ata de Retificação e Ratificação, nos termos do item 55, Capítulo XVI, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, uma vez que a alteração pretendida, conforme já deduzido, não coincide com a verdade registral. Por fim, não há, de fato, que se falar em falta de outorga marital, no apontamento de que o Senhor V. O. S. não participou ativamente do ato, não tendo ofertado sua anuência ao negócio jurídico pactuado. Como muito bem pontuado pela Senhora Tabeliã, a outorga marital não é necessária em caso de aquisição de bens, mas somente em situações de sua reversão, em conformidade ao artigo 1.647, I, do Código Civil: Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis; II - pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos; III - prestar fiança ou aval; IV - fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação. Fábio Ulhoa explica sucintamente que o objetivo da disposição inserto no inciso I se da por conta da "importância econômica presumida na lei para os bens de raiz, nenhum dos cônjuges os pode alienar ou onerar (hipotecar ou instituir direito real em garantia) sem que consinta o outro." [Coelho, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil: família, sucessões, volume 5 [livro eletrônico] 2ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. P. 50]. No mesmo sentido, esclarece o autor: Alguns atos ou negócios jurídicos a pessoa casada em regime de comunhão (universal, parcial ou de participação final nos aquestos) só pode validamente praticar quando o outro cônjuge concordar. São atos que podem afetar de modo acentuado o patrimônio comum, comprometendo-o direta ou indiretamente, sendo por isso resguardados os interesses do cônjuge. [idem] Veja que a aquisição por meio de recursos próprios (conforme se depreende da Escritura Pública) não entra no rol de negócios jurídicos em que a anuência do cônjuge é necessária. Inclusive, nesse caso, em vista do regime nupcial, o bem imóvel adquirido passa a pertencer ao patrimônio comum do casal, de modo que não haveria prejuízo ao outro consorte, nos termos do artigo 1.660 do Código Civil. Por conseguinte, em ambas as situações apontadas pela parte requerente (i) o suposto equívoco no estado civil da outorgada e a (ii) alegada falta de anuência marital verifica-se que não há qualquer erro, falha ou ilícito a ser atribuído à serventia extrajudicial ou à Senhora Tabeliã, que bem andou em face dos documentos que lhe foram exibidos e à luz da legislação pertinente. Por conseguinte, diante de todo o exposto, é inviável a retificação tal qual pretendida, perante esta estreita via administrativa ou junto de serventia extrajudicial, mesmo com a participação dos atores originais, razão pela qual indefiro o pedido inicial. Se o caso, os Senhores Interessados poderão pleitear o que consideram ser seu direito nas vias adequadas. Oportunamente, arquivem-se os autos. Ciência à Senhora Tabeliã e ao Ministério Público. P.I.C. - ADV: JESSÉ CRISTIAN NOGUEIRA AVIS (OAB 191891/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)