



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAIRIPORÃ

FORO DE MAIRIPORÃ

1ª VARA

RUA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR, 780, Mairiporã - SP -
CEP 07600-000

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0005467-28.2014.8.26.0338**
 Classe - Assunto **Dúvida - Registro de Imóveis**
 Requerente: **Marilena Pezeta de Abreu**
 Requerido: **Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mairipora**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cristiano Cesar Ceolin**

Ordem nº 1988/14

Vistos.

Espólio de Marilena Pezeta de Abreu, representado pelo inventariante Ubaldo Antonio de Abreu apresentaram a presente suscitação de dúvida contra o Oficial de Registro de Imóveis desta comarca e alegou, em síntese, que processo de arrolamento tramitou perante a 4ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana e deu origem à expedição do formal de partilha, em de 12 de agosto de 1.996. Após regular tramitação, em 19 de setembro de 1.996, referido formal foi regularmente registrado nas matrículas nº 5.305 e 5.306, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sem qualquer exigência. Aduziu que, em 27 de maio de 2.014, protocolou-o perante o Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã, mas obteve uma nota de devolução, com as seguinte exigências: (i) descrição completa dos imóveis; (ii) retificação do percentual pago a cada herdeiro, de 1/3 sobre a metade ideal, não obstante o formal mencionasse 1/6 sobre o total; (iii) a retificação da área da construção, que de fato encontrava-se equivocada, além da apresentação da certidão de casamento atualizada da herdeira Ana Luisa, em razão do seu divórcio. Por tais razões, lavrou-se, nos mencionados termos, em 17 de julho de 2.014, uma escritura pública de retificação de inventário judicial, perante o 4º Tabelião de Notas da Capital/SP. Entretanto, em 20 de agosto de 2.014,

0005467-28.2014.8.26.0338 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAIRIPORÃ

FORO DE MAIRIPORÃ

1ª VARA

RUA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR, 780, Mairiporã - SP -
CEP 07600-000

obteve nova nota de devolução, sob os fundamentos de que: (i) não foi encontrada previsão legal para a retificação de formal de partilha judicial, por ato extrajudicial; (ii) há necessidade de retificação dos números de páginas mencionados na escritura pública, pois se referem à numeração dos autos do processo e não do formal; (iii) necessidade de retificação à menção da construção existente, já que localizada apenas no imóvel da matrícula nº 10.284, e não sobre os demais. Pediu que as exigências fossem superadas ou a instauração deste procedimento.

Parecer do Sr. Oficial às fls. 168/170.

Às fls. 179/180, o representante do *parquet* corroborou a negativa do Sr. Oficial.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Com respeito à opinião exarada pelo Sr. Oficial Registrador, a qual foi acompanhada pelo Ministério Público, não vejo nos autos razão para a não efetivação do registro da retificação do formal de partilha judicial por meio da escritura pública encartada aos autos.

Sabidamente, é possível, e de ocorrência comum, uma situação de erro, omissão, ou imperfeição presente em partilha homologada em processo de inventário ou arrolamento.

Em tal situação, quando o respectivo Formal de Partilha ou Carta de Sentença for efetivamente apresentado ao oficial de registro de imóveis, no processo de qualificação registrária, a imperfeição pode vir a ser percebida e, diante de tal situação, enquanto não superada, não será permitido o acesso ao registro imobiliário e a efetiva transmissão da propriedade do bem imóvel partilhado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAIRIPORÃ

FORO DE MAIRIPORÃ

1ª VARA

RUA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR, 780, Mairiporã - SP -
CEP 07600-000

A situação assume maior gravidade quando, por desídia do interessado ou outra causa, o registro do título somente for buscado muito tempo depois da conclusão do processo judicial. Nesta ocasião o processo poderá estar arquivado o que dificulta ainda mais o movimentar da máquina judiciária para a correção dos erros ou omissões verificados tardiamente.

De regra, a necessidade de alteração do formal pode ser caracterizar como sobrepartilha ou mera retificação.

O legislador previu no artigo 1.040 do Código de Processo Civil a possibilidade da realização de sobrepartilha para o acréscimo de bens ou direitos ao inventário.

No uso de suas atribuições, o Conselho Nacional de Justiça, por meio da Resolução nº 35, definiu claramente a competência do tabelião para realizar sobrepartilhas.

Por sua vez, para retificação dos erros verificados na descrição dos bens, previsão do artigo 1028 do CPC, o instrumento adequado, de regra, é o aditamento retificativo, que sempre se fez no seio do processo, sob a exclusiva dependência da tutela do juiz do feito.

Resta analisar, tão somente, a forma como esta deverá ocorrer para adquirir a eficácia necessária. Trata-se de uma questão fundamental, pois o respeito à forma prescrita para o ato é requisito de validade do mesmo.

Ao meu sentir, por analogia à possibilidade da sobrepartilha por escritura pública, é razoável, a partir do início da vigência da Lei nº 11.441, de 04 de janeiro de 2007, admitir-se a possibilidade de retificação da partilha do mesmo modo que se faz a própria partilha, ou seja, por escritura pública que, em caso de retificação, será de aditamento retificativo à partilha realizada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAIRIPORÃ

FORO DE MAIRIPORÃ

1ª VARA

RUA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR, 780, Mairiporã - SP -
CEP 07600-000

Se, a partir da vigência da Lei nº 11.441/07, que inegavelmente tem caráter procedimental, a escritura pública lavrada em tabelionato é forma capaz de efetivar partilha entre maiores e capazes, quando entre todos os interessados existir consenso, ela também será apta à realização de sobrepartilhas, como expressamente afirma o Conselho Nacional de Justiça (art. 25 da Resolução 35), e também para retificações de partilhas.

Na medida em que a Lei nº 11.441/07 conferiu ao tabelião, por meio da realização de escritura pública, capacidade para praticar atos tipicamente processuais, conferindo-lhe competência para a realização de Inventários e separações, exigindo, entretanto, em exceção à regra geral da atividade notarial, como condição de validade do ato e para maior segurança jurídica, a assistência de advogado, implicitamente atribuiu à escritura pública capacidade de rescindir e, evidentemente, de alterar e retificar partilhas e atos em que a sentença existente seja meramente homologatória da vontade dos interessados.

Contrariamente a tais argumentos, seria possível argumentar que, a teor do disposto no já citado artigo 1028 do Código de Processo Civil, toda e qualquer emenda deve ser feita, necessariamente, nos mesmos autos de inventário e que, portanto, não seria possível o uso de escritura pública para qualquer espécie de retificação de inventário ou partilha. Este dispositivo, entretanto, deve ser interpretado de maneira flexível e em consonância com os objetivos da Lei nº 11.441/07 e de todo esforço que se realiza na atualidade para tornar a justiça mais ágil e acessível ao cidadão. Esta foi a interpretação do Conselho Nacional de Justiça, e do Grupo de Estudos criado pela C. G. J. de São Paulo, ao fazer constar expressamente que sobrepartilha é possível ser realizada por meio de escritura pública.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAIRIPORÃ
FORO DE MAIRIPORÃ
1ª VARA
 RUA DR. JOSÉ ADRIANO MARREY JÚNIOR, 780, Mairiporã - SP -
 CEP 07600-000

Em suma, uma escritura pública, a partir da vigência da Lei 11441/07, quando todas as partes interessadas forem maiores e capazes e entre elas existir consenso, se apresenta como um meio adequado para a necessária retificação da partilha efetivada com erro ou imperfeição.

No que toca ao caso em tela, houve retificação do formal de partilha judicial de fls. 15/128, por meio da escritura pública de fls. 129/130, que deve ser admitida a registro, considerando serem todas as partes maiores e capazes, assim como haver consenso quanto à matéria que foi retificada.

Posto isto e, considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido contido nesta suscitação de dúvida inversa e determino que o Sr. Oficial proceda ao registro da escritura pública retificatória (fls. 129/130) do formal de partilha encartado às fls. 15/128.

P.R.I.

Cumpra-se.

Mairiporã, 10 de dezembro de 2014.

CRISTIANO CESAR CEOLIN

Juiz de Direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**