(307/2025-E)

EMENTA: Recurso Administrativo. Registro de Imóveis. Pedido improcedente.

I. **Caso em Exame**

1.Recurso administrativo interposto contra sentença que negou cancelamento de averbações na matrícula do imóvel, sob alegação de ausência de erro na qualificação que ofendesse o princípio da continuidade registral. O recorrente alega que as averbações afetam indevidamente seu patrimônio, garantindo dívida de terceiros.

II. **Questão em Discussão**
2. A questão em discussão consiste em determinar se houve erro na qualificação das averbações que justifique o cancelamento, considerando o princípio da continuidade registral.

III. **Razões de Decidir**
3. O recurso administrativo é a via adequada para impugnar a sentença no âmbito da Corregedoria Permanente, conforme o art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.
4. Não há erro ou vício que justifiquem o cancelamento das averbações, pois estas refletem transformações empresariais registradas na Junta Comercial, sem ofensa ao princípio da continuidade registral.

IV. **Dispositivo e Tese**
5. Recurso desprovido.
Tese de julgamento: 1. A transformação de firma individual em limitada e suas subsequentes alterações não violam o princípio da continuidade registral. 2. Averbações premonitórias realizadas com base em certidões judiciais são válidas.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 214.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000221-12.2024.8.26.0464 e o código 137C3B3.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **JOSÉ CARLOS DOS SANTOS FERREIRA** em face da r. Sentença de fls. 74/76, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Pompéia, que, em pedido de providências, negou requerimento para cancelamento das averbações de nº 04, 05 e 06 na matrícula 14.532 da Serventia, ao fundamento de inocorrência de erro na qualificação anterior que ofendesse ao princípio da continuidade registral.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando o desacerto da decisão, tendo em vista que o imóvel é de titularidade do recorrente e não houve sua transmissão a terceiros, pessoa física ou jurídica, de modo que as averbações acabam por atingir indevidamente o patrimônio do recorrente, garantindo dívida de outrem (fls. 89/93).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 106/107).

É o relatório.

Passo a opinar.

O recurso não merece provimento, devendo ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

De início, em se tratando de pedido de providências envolvendo ato de averbação, é o recurso administrativo, e não a apelação, a via adequada para impugnar sentença proferida no âmbito da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000221-12.2024.8.26.0464 e o código 137C3B3.

Corregedoria Permanente, conforme disposição do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação não impede o conhecimento do recurso.

De acordo com os autos, o recorrente José Carlos dos Santos Ferreira tornou-se proprietário do imóvel objeto da matrícula 14.532 por meio de escritura pública de doação, datada de 10 de dezembro de 2013 (fls. 19/22 e 23/24), dando origem ao R1 da matrícula, passando o imóvel a integrar o patrimônio especial da firma individual José Carlos dos Santos Ferreira – ME, o que foi objeto da Av.2.

Junto à matrícula do imóvel (certidão de fls. 25/28), constam as averbações de nº 4 a 6, atos praticados a partir dos documentos e requerimentos apresentados por terceiro interessado e que receberam, à época, qualificação positiva.

Na Av. 4 consta que, a requerimento do credor, instruído com a certidão simplificada, ficha cadastral completa e certidão específica da JUCESP, a firma individual José Carlos dos Santos Ferreira ME foi transformada em limitada unipessoal e passou a denominar-se **Pulverizante Indústria Mecânica Ltda.**

Na Av.5, a partir de certidão emitida pela Jucesp em 20 de março de 2023, a Pulverizarte Indústria Mecânica Ltda foi transformada e passou a denominar-se C.A. Ferreira Indústria Mecânica e Peças Agrícolas Ltda.

Na Av. 6, a requerimento do credor, com certidão emitida em 30 de janeiro de 2023 pela 1ª Vara da Comarca de Pompeia, averbou-se, os termos do art. 828 do CPC a distribuição de ação de execução de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000221-12.2024.8.26.0464 e o código 137C3B3.

título extrajudicial sob nº 1000071-48.2023.8.26.0464, em que são partes como exequente Jomani Metals Ltda e como executado C.A. Ferreira Indústria Mecânica e Peças Agrícolas Ltda.

E, de fato, não há erro ou vício que justifiquem o cancelamento ou retificação de tais averbações.

Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não há ofensa ao princípio da continuidade registral, pois não houve transmissão do imóvel, mas meras averbações relativas às transformações sofridas pela pessoa jurídica, em decorrência da legislação, visto que a firma individual foi transformada em limitada pessoal e de limitada pessoal passou a Limitada, tudo com ciência do proprietário, uma vez que tais alterações constam na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Tanto assim que foram praticados atos de mera averbação, e não de registro, quanto às transformações da pessoa jurídica.

E quanto à averbação nº 6, informou o Oficial que se trata de averbação premonitória realizada a requerimento do credor a partir de certidão judicial emitida pela 1ª Vara do Foro de Pompeia/SP, em processo de execução judicial constando no polo passivo a C.A. Ferreira Indústria Mecânica e Peças Agrícolas Ltda, que também figura como proprietária na matrícula do imóvel.

Não há, portanto, ofensa à continuidade registral, haja vista a identidade entre o que consta no fólio real e os títulos apresentados.

A pretensão não encontra amparo no art. 214 da Lei nº 6.015/73, que versa sobre as nulidades de pleno direito do registro, sendo pacífico nesta Corregedoria Geral o entendimento de que, na esfera administrativa, apenas a nulidade de registro é passível de reconhecimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000221-12.2024.8.26.0464 e o código 137C3B3.

Na hipótese, não houve erro na qualificação dos títulos que deram origem às averbações, pois o Oficial simplesmente deu cumprimento aos requerimentos formulados a partir de certidões da JUCESP sobre transformação da pessoa jurídica, bem ainda por determinação judicial de averbação premonitória sem vício aos princípios registrais.

Qualquer discussão quanto à ilegitimidade passiva ou impossibilidade do patrimônio da pessoa jurídica responder pela dívida que originou a ação de execução em tela há de se realizar na via jurisdicional própria.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000221-12.2024.8.26.0464 e o código 137C3B3.

CONCLUSÃO

Em 05 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0000221-12.2024.8.26.0464

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

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 0000221-12.2024.8.26.0464 e o código 139EC6F.