C O N C L U S Ã O

Em 19 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(440/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – – Averbação de novo valor pelo qual o imóvel está conferido ao capital de sociedade limitada – Alteração e consolidação contratual – Ato que não implica na modificação da natureza e na exclusão de elemento essencial do negócio jurídico – Eventuais efeitos fiscais decorrentes da alteração do valor atribuído ao imóvel que não impedem a retificação – Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Life Patrimonial Ltda. interpôs recurso administrativo, a que chamou apelação (fl. 54/63), contra a r. sentença (fl. 43/46) proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que manteve a recusa (fl. 06, 12/30 e 31/32) de retificação da matrícula n. 200.017 daquele cartório, para redução do valor do bem (prenotação 697.683).

Segundo a r. sentença (fl. 43/46), o imóvel da matrícula n. 200.017 foi transferido em 11.9.2017 pelo valor de R$ 3.800.725,00. Em 26.12.2018, reduziu-se o capital da sociedade e alterou-

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2F02368.

se o contrato social para R$ 1.057.211,00. Não houve erro na matrícula, portanto. A modificação pretendida implica a modificação de aspectos essenciais do contrato, com alteração do valor integralizado, e o negócio já se consumou no aspecto jurídico e fiscal. Não sucedeu, tampouco, a demonstração de registro da diminuição proporcional do valor nominal das quotas, nem se restituiu parte do valor delas aos sócios, nem foram dispensadas as prestações ainda devidas, ou seja, houve somente a informação de que o capital foi reduzido. Assim, não se perfez nenhuma das hipóteses de retificação previstas no art. 213 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e, não tendo ocorrido nenhuma irregularidade no registro ou ofensa a princípios registrais, o pedido é improcedente.

A recorrente afirma (fl. 54/63) que o erro no preenchimento dos valores dos imóveis no contrato social só foi percebido depois do registro na Junta Comercial e da averbação no Registro de Imóveis. Para a alteração dos valores, foi necessário reduzir o capital social, alteração esta que já está inscrita no registro mercantil desde 19.9.2019. A supervalorização inicial não trouxe prejuízo a terceiros, muito menos ao fisco, pois os tributos foram adimplidos segundo o valor informado naquela ocasião. A retificação, por conseguinte, é cabível com base nos arts. 110, I, e 213, I, *a,* da Lei de Registros Públicos, e no item 54 do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria, e já foi conseguida em outros casos. Pede, portanto, a reforma da r. sentença e o afastamento do óbice registral.

A DD. Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 76/77).

Veio aos autos cópia da matrícula n. 200.017, do 6º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2F02368.

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fl. 86/89).

É o relatório.

Opino.

2. Cuida-se, nestes autos, de processo administrativo comum ("pedido de providências") e, pois, de recurso administrativo, uma vez que a pretensão do interessado − *i. e.,* retificação − implica averbação, e não registro em sentido estrito (cf. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 198, 203, II, e 296). De qualquer forma, os erros de nominação não prejudicam em nada a marcha do procedimento e o processamento do recurso administrativo, uma vez foi respeitado o prazo legal para interposição, idêntico para essa espécie e para o apelo (Lei dos Registros Públicos, art. 202, c. c. Cód. de Proc. Civil, art. 1.003, § 5º, de um lado, e Código Judiciário de São Paulo, art. 246, de outro).

De meritis: a r. sentença merece reforma, em que pese às suas bem fundadas razões e ao parecer da Procuradoria de Justiça.

O imóvel em questão foi conferido à recorrente, em integralização de capital, na data de 11 de setembro de 2017, pelo valor de R$ 3.800.725,00 (cf. R. 2 da matrícula n. 200.017 a fl. 87).

Entretanto, o contrato social foi alterado, com nova avaliação dos bens conferidos, de sorte que esse prédio agora está avaliado pelo montante de R$ 1.057.211,00 (item 19 mencionado a fl. 18/19 e 26/27) − e daí surgiu o *casus belli,* porque entenderam assim o Ofício de Registro de Imóveis como o r. *decisum* recorrido que o valor

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2F02368.

novo não podia vir à matrícula.

Em que pese às razões postas a fl. 06, 12/30, 31/32 e 43/46, contudo, fato é que o registro hoje não mais exprime a verdade, o que, nos termos do *caput* do art. 1.247 do Cód. Civil e do art. 212 da Lei de Registros Públicos, é cabível a averbação pretendida, para que se retifique o que constava, exprimindo-se o valor com que o bem está conferido à sociedade. Quer dizer: o R. 2 da matrícula n. 200.017, ao tempo em que foi lavrado, era exato, mas hoje não o é, o que constitui motivo suficiente para que se admita a pretensão da recorrente.

Essa foi a razão de decidir adotada por Vossa Excelência nos autos do Recurso Administrativo n.º 1012057-29.2019.8.26.0564, julgado em 3 de agosto p. p.:

> "REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de incorporação de imóvel decorrente da cisão da sociedade titular do domínio – Averbação de escritura pública de rerratificação para alterar o valor atribuído ao imóvel na escritura pública de cisão parcial da sociedade – Rerratificação que não implica na modificação da natureza e na exclusão de elemento essencial do negócio jurídico – Eventuais efeitos fiscais decorrentes da alteração do valor atribuído ao imóvel que não impedem a retificação – Recurso provido."

Vale notar o que consta no relativo parecer:

> "Contudo, não há vedação para que seja averbada a retificação do valor que foi atribuído ao imóvel na cisão da sociedade e incorporação ao patrimônio da nova proprietária.
>
> Assim porque a alteração do valor atribuído ao imóvel decorreu

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2F02368.

da vontade de todas as partes que para essa finalidade celebraram escritura pública de rerratificação em que foram observados os requisitos formais de existência e validade do negócio jurídico.

"Ainda que se cuide de negócio jurídico bilateral e oneroso, não houve exclusão de elemento integrante do tipo, mas modificação do valor que, embora distinto do originalmente previsto, passará a corresponder ao que foi atribuído ao imóvel conforme a vontade das partes.

"Ademais, a retificação não é vedada em razão dos efeitos contratuais e fiscais da averbação da cisão da sociedade e incorporação do imóvel porque a matrícula continuará a conter o valor originalmente atribuído ao imóvel (Av. 15 e 16) e, por meio da averbação pretendida, o novo valor que decorre da retificação do negócio jurídico e, portanto, da vontade das suas partes.

"Em razão disso, a retificação não impedirá que sejam conhecidos os termos originalmente pactuados para o negócio jurídico e os decorrentes da retificação, para que ambos possam ser considerados pelos órgãos competentes para verificar os seus efeitos contábeis e fiscais."

Repita-se: não houve erro no registro original (R. 2 da matrícula n. 200.017), é verdade; porém, agora não se expressa mais o montante pelo qual o bem está conferido, de sorte que, como dito, cabe a averbação pretendida, para que se esclareça o correto, a bem da segurança jurídica. Não se está a extirpar nenhum elemento essencial da inscrição, mas a esclarecê-la, no que diz respeito ao valor, e eventuais questões fiscais não ficarão a descoberto, e sim melhor protegidas, pela expressão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2F02368.

exata, no registro, do que consta no contrato social.

3. Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu provimento, para que se proceda à averbação almejada por Life Patrimonial Ltda. (prenotação 697.683).

Sub censura.

São Paulo, 1º de dezembro de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2F02368.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1106059-25.2019.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 01 de dezembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo para, no mérito, dar-lhe provimento, a fim de que se proceda à averbação requerida.

São Paulo, 01 de dezembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106059-25.2019.8.26.0100 e o código 2EFCD0D.