

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0016956-57.2025.8.26.0506

(174/2026-E)

DIREITO REGISTRAL. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AVERBAÇÃO DE MANDADO JUDICIAL. RECURSO ADMINISTRATIVO DESPROVIDO.

Caso em Exame

Pedido de providências alegando excesso no cumprimento de mandado judicial determinando averbação sobre a cota parte de ¼ de cada um dos imóveis integrantes do patrimônio em discussão, para noticiar a pendência de ação de dissolução parcial de sociedade.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se as averbações, que incidiram sobre cada um dos imóveis e não sobre ¼ da totalidade do patrimônio imobiliário, estão em conformidade com o mandado judicial.

III. **Razões de Decidir**

3. Está correta a interpretação, dada pela Oficial e pela Sentenciante, no sentido de que a expressão "cota parte de ¼ dos imóveis" indica comando judicial para averbação em todas as matrículas e não sobre ¼ delas. Qualificação positiva correta.

4. Não cabe ao registrador ou à instância correcional sopesar eventuais consequências negativas das medidas acautelatórias adotadas, questionar o mérito da decisão nem realizar interpretação afrontosa ao texto decisório.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo desprovido.

Tese de julgamento:

1. As averbações devem ser feitas em todas as matrículas e, em cada uma delas, atinge-se a cota parte de ¼ do domínio imobiliário, conforme decisão judicial.

2. A qualificação registrária limita-se aos elementos formais e extrínsecos do título judicial, não competindo ao registrador ou à instância correcional imiscuir-se no mérito da decisão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências formulado por Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a Oficial do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP. Em resumo, alega excesso no cumprimento de mandado judicial determinando averbação sobre a cota parte de ¼ dos imóveis de titularidade da requerente, fazendo-se constar nas matrículas a existência de ação de dissolução parcial de sociedade na qual ela figura como requerida (autos nº 1051431-03.2017.8.26.0506, 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP). Afirma que a Registradora realizou a averbação na totalidade das matrículas (100%), quando deveria ter averbado somente em 25% delas. Defende serem equivocadas as averbações, extrapolação que vem causando prejuízos às suas atividades empresariais. Nesse sentido, sustentando excesso no exercício das atribuições, pede o ajuste das averbações aos estritos limites do mandado judicial, bem como a aplicação da penalidade cabível à Oficial (fls. 4/8).

Em resposta (fls. 17/23), a Registradora defende, em suma, a regularidade de sua conduta. Afirma ter cumprido seu *munus* público de realizar as averbações, em estrita observância a mandado e decisão judiciais. Assevera que ambos determinavam averbação sobre cota parte de cada um dos imóveis matriculados na serventia, não cabendo à Oficial escolher apenas alguns deles, de modo a representar 25% do patrimônio imobiliário da requerente. Aponta que a responsabilidade por tal indicação é da parte autora do processo judicial.

Manifestação da requerente a fls. 47/55.

O Ministério Público em primeiro grau opinou pela rejeição do pedido (fls. 61/64).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.

A sentença rejeitou o pedido de providências, reputando correto o cumprimento do mandado de averbação e inexistente providência disciplinar a ser adotada em face da Oficial (fls. 66/69).

A requerente interpôs recurso administrativo (fls. 84/91) reiterando, em síntese, os fundamentos fáticos e jurídicos anteriormente articulados.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls. 101/104).

É o relatório.

OPINO.

Salvo entendimento diverso de Vossa Excelência, a sentença está correta e deve ser mantida.

A origem judicial não desonera o registrador de qualificar o título apresentado a registro (item 117, Cap. XX, Tomo II, NSCGJ), exame este que deve estar adstrito a seus elementos formais e extrínsecos, à luz da legislação registrária.

Assim, a presente via administrativa tem por delimitado escopo o juízo de legalidade da conduta da Oficial no desempenho de sua função registral. Em especial, importa saber se a qualificação positiva do mandado judicial de fls. 25 (prenotado sob nº 618.705 – fls. 24) está em conformidade com as normativas do direito registrário e com o conteúdo do título apresentado.

Ao registrador é defeso imiscuir-se no mérito da decisão judicial, inclusive para sopesar alegadas consequências negativas que as averbações nela determinadas no caso concreto estariam causando à atividade econômica da recorrente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.

A insurgência sob tal fundamento não comporta cognição nesta seara administrativa. Envolvendo matéria jurisdicional, ela deve ser discutida no processo judicial pelos meios de impugnação cabíveis.

Estabelecidos os devidos limites cognitivos, tem-se que as averbações guardam estrita consonância com o mandado e a respectiva decisão judicial, prolatada nos autos da ação de dissolução parcial de sociedade em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP (autos nº 1051431-03.2017.8.26.0506 - fls. 25 e 26/29). Dispõem mandado e decisão:

> "MANDA ao(à) Sr(a). Oficial(a) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca competente, acompanhado das cópias necessárias ao seu integral cumprimento, especialmente da decisão de págs. 22222/22225 que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima indicado, PROCEDA ao registro necessário a fim de ficar constando que foi determinada a averbação sobre a cota parte de 1/4 dos imóveis de titularidade da sociedade CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, descritos nas págs. 6223/6226, acerca da existência da presente Ação de Dissolução de Sociedade c/c Apuração de Haveres, n. 1051431-03.2017.8.26.0506, para conferir publicidade aos terceiros de boa-fé interessados"
>
> "Portanto, defiro a averbação nas matrículas dos imóveis de titularidade da sociedade CAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a existência da presente Ação de Dissolução de Sociedade c/c Apuração de Haveres, n. 1051431-03.2017, para conferir publicidade aos terceiros de boa-fé interessados.
>
> Diante do vasto patrimônio em discussão e considerando que ele se desdobra sobre o interesse das demais herdeiras, determino que a averbação recaia sobre a cota parte de 1/4 dos imóveis

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.

elencados no laudo pericial, devendo a autora comprovar e informar nos autos os bens protestados" (Grifei).

A controvérsia administrativa está centrada na interpretação do comando judicial. Foi assim pontuada pela i. Sentenciante:

"Fundamental para a correta compreensão deste caso é a interpretação adequada da expressão "cota parte de um quarto dos imóveis" constante do mandado judicial. Contrariamente ao que sustenta a reclamante, tal expressão não significa que a averbação deveria incidir apenas sobre vinte e cinco por cento das matrículas do patrimônio da empresa. Ao contrário, a expressão refere-se ao conteúdo específico da averbação, indicando que a inscrição deve fazer constar que a ação judicial incide sobre a fração ideal equivalente a um quarto de cada imóvel indicado. Esta interpretação é a única compatível com a natureza jurídica da dissolução parcial de sociedade, com o princípio da publicidade registral que fundamenta todo o sistema de registro imobiliário, e com a finalidade informativa própria da averbação de existência de ação." (fls. 67. Grifei).

Ressalvada pequena diferença de redação, mandado e decisão são uníssonos quanto ao comando prescritivo. Bem lidos, ambos são expressos em fazer recair a averbação sobre cota parte de ¼ de cada um dos imóveis elencados no laudo pericial, por sua vez apresentado pela autora da ação à Oficial, no trecho que importava (fls. 40/43 destes; fls. 6223/6226 daqueles autos judiciais).

Dada a expressão "cota parte de ¼ dos imóveis", a fração (¼) diz respeito a "cota parte" e não a "imóveis". Isto é, "cota parte de ¼" e não "¼ dos imóveis". Nos planos gramatical e jurídico, inexiste espaço para a segunda interpretação.

Gramaticalmente, falta sentido à segunda

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.

interpretação porque, em se referindo o "¼" a "imóveis", a "cota parte" fica indefinida, sem especificação. Estando a fração conectada àquele substantivo, este último fica privado de quantificação indispensável à formação de sentido para a frase. À luz da sintaxe, carece de senso lógico falar em "cota parte" sem especificá-la, sem quantificá-la.

Por sua vez, jurídica e processualmente é verdade que para consecução do escopo assecuratório a medida em tela poderia, *em tese,* ter incidido sobre bens específicos representativos de ¼ de todo o patrimônio em discussão.

In concreto, no entanto, não foi este o entendimento do d. Magistrado da causa, que houve por bem que se fizesse constar a informação do litígio na matrícula de todos os imóveis elencados no laudo pericial, à razão ideal (cota parte) de ¼ para cada um deles.

Tanto é verdade que, fosse outra a posição do Juízo, o cálculo da fração do patrimônio global e a individualização dos imóveis incluídos nessa fração haveriam de constar na decisão. Antes disso, caberia à parte autora eleger e especificar as medidas pretendidas para acautelamento de seu direito – leia-se, individualizar os imóveis –, sob pena de responsabilidade por dano processual em caso de desfecho desfavorável (art. 302, CPC).

Com efeito, não compete ao oficial ou à instância correcional escolher matrículas destinatárias de uma averbação, nem verificar quais os imóveis, dentre os relacionados, correspondem a ¼ do extenso patrimônio total.

Outrossim, a decisão judicial foi prolatada com base no poder geral de cautela (art. 301, CPC), tendo as averbações finalidade meramente publicitária, ou seja, levar a terceiros o conhecimento da existência do litígio em curso, com vistas à prevenção de alienação fraudulenta.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.

Não obstante o intuito preventivo, as averbações não impedem, a rigor, alienação ou oneração do imóvel, em totalidade ou fração, nem constituem óbice à prática de ato subsequente no registro imobiliário. Trata-se de mera notícia de fato juridicamente relevante, a ser sopesado por potencial adquirente.

Conquanto não se ignore que esse sopesamento pode resultar, por vezes, em desencorajamento do negócio, a esta instância administrativa descabe, como já dito, tecer considerações consequenciais a respeito, assim como questionar os termos da medida adotada ou encampar interpretação afrontosa ao texto decisório.

É de se concluir, portanto, que a Registradora atuou com observância a seus deveres funcionais, ao princípio da legalidade e às demais disposições normativas dos registros públicos, em especial no que tange ao conteúdo do título apresentado, ao qual deu o devido cumprimento após correta qualificação positiva. Não há que se falar em retificação das averbações e, menos ainda, em providência disciplinar.

Nesses termos, e considerando o parecer ministerial convergente, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de **negar provimento** ao recurso administrativo, mantendo-se as averbações e a sentença.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 16500FC.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 27 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Lucas Eduardo Bento Capelli, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0016956-57.2025.8.26.0506

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo, mantendo-se as averbações e a sentença.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016956-57.2025.8.26.0506 e o código 1656624.